

VERNEHMLASSUNGSBERICHT

DER REGIERUNG

BETREFFEND DIE SCHAFFUNG EINES HYPOTHEKAR- UND

IMMOBILIENKREDITGESETZES

(HIKRG; UMSETZUNG RICHTLINIE 2014/17/EU) SOWIE DIE

ABÄNDERUNG WEITERER GESETZE

Ministerium für Infrastruktur, Wirtschaft und Sport

Vernehmlassungsfrist: 29. Dezember 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	4
Zuständige Ministerien	4
Betroffene Stellen	4
1. Ausgangslage	5
2. Begründung der Vorlage.....	6
3. Schwerpunkte der Vorlage	6
4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	8
4.1 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)	8
4.2 Finanzmarktaufsichtsgesetz (FMAG).....	58
4.3 Gewerbegesetz (GewG)	58
5. Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	58
6. Regierungsvorlagen	59
6.1 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)	59
6.2 Abänderung des Finanzmarktaufsichtsgesetzes (FMAG)	152
6.3 Abänderung des Gewerbegesetzes (GewG)	153

ZUSAMMENFASSUNG

Die Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 wurde am 4. Februar 2014 in der EU angenommen. Sie strebt die Schaffung eines europaweiten Hypothekarkreditmarktes mit einem hohen Konsumentenschutzniveau an. Im Zuge der Neuregelungen wird es künftig Mindeststandards für Wohnimmobilienfinanzierungen geben, um Konsumenten besser vor unseriösen Kreditvergabepraktiken zu schützen.

Die Richtlinie zielt darauf ab, einen verantwortungsvollen, effizienten und wettbewerbsorientierten europaweiten Markt für Hypothekarkredite zu schaffen und so Vorteile für den Konsumenten zu generieren. Darüber hinaus soll die Richtlinie die Konsumentenmobilität und die grenzüberschreitende Geschäftstätigkeit von Kreditgebern und Kreditvermittlern fördern sowie einheitliche Rahmenbedingungen für alle Akteure setzen.

Zudem soll sichergestellt werden, dass alle Konsumenten, die eine Immobilie erwerben oder ein durch ihre Wohnimmobilie gesichertes Darlehen aufnehmen, in angemessener Weise über die möglichen Risiken informiert werden und dass alle einschlägigen Institute ihre Geschäfte in verantwortungsvoller Weise führen. Die Richtlinie deckt alle von Konsumenten aufgenommenen Kredite für den Erwerb einer Wohnimmobilie sowie bestimmte Kredite für die Renovierung von Wohnimmobilien ab. Gleichermassen sollen alle Konsumentenkredite, die durch eine Hypothek oder in vergleichbarer Weise gesichert sind, erfasst werden.

ZUSTÄNDIGE MINISTERIEN

Ministerium für Infrastruktur, Wirtschaft und Sport

Ministerium für Präsidiales und Finanzen

BETROFFENE STELLEN

Amt für Volkswirtschaft

Finanzmarktaufsicht (FMA)

Vaduz, 29. Oktober 2019

LNR 2019-1464

1. AUSGANGSLAGE

Die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (in der Folge: Richtlinie) wurde am 4. Februar 2014 in der EU angenommen und am 28. Februar 2014 im Amtsblatt der Europäischen Union kundgemacht.¹ Nach Erlass der Richtlinie sind zwei Berichtigungen in Kraft getreten.²

Die wichtigsten Vorschriften betreffen Konsumentenschutzinformationen, prinzipielle Regeln und Anforderungen zur Durchführung von Dienstleistungen (z. B. bezüglich der Geschäftsgebarung und der Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals), die Verpflichtung zu einer Kreditwürdigkeitsprüfung, Regeln zur vorzeitigen Rückzahlung, zu Fremdwährungskrediten, zu Kopplungs- und Bündelungsgeschäften und einige Grundsatzprinzipien (bspw. bezüglich der Finanzbildung der Verbraucher, Immobilienbewertung und im Bereich von Zahlungsrückständen und der Zwangsvollstreckung). Zudem ermöglicht die Richtlinie Kreditvermittlern, auch in anderen EU-Mitgliedstaaten tätig zu werden, sofern sie die Zulassungsbedingungen in ihrem Herkunftsmitgliedstaat erfüllen.

¹ ABl. Nr. L 47, S. 34 vom 20.2.2015.

² ABl. Nr. L 246, S. 11 vom 23.9.2015.

2. BEGRÜNDUNG DER VORLAGE

Die Richtlinie war in der EU bis am 21. März 2016 umzusetzen. Für die EWR-/EFTA-Staaten wird sich die Umsetzungsfrist nach dem Datum des Inkrafttretens des Beschlusses des Gemeinsamen EWR-Ausschusses zur Übernahme der Richtlinie in das EWR-Abkommen³ richten.

Die Richtlinie befindet sich in Liechtenstein⁴ derzeit noch im Prozess der Übernahme in das EWR-Abkommen. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung dieses Vernehmlassungsberichts ist noch nicht absehbar, wann die Richtlinie für die EWR/EFTA-Staaten in Kraft treten wird. Um eine fristgerechte Umsetzung zu ermöglichen, wird die Vernehmlassung zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführt.

3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

Die Richtlinie strebt die Schaffung eines europaweiten Hypothekarkreditmarktes mit einem hohen Verbraucherschutz an. Sie gilt sowohl für grundpfandrechtlich besicherte Kredite als auch für andere Wohnimmobilienkredite.

Der Anwendungsbereich der Richtlinie ist sehr weit gefasst. Sie regelt Kreditverträge zwischen einem Kreditgeber und einem Verbraucher, die entweder durch ein Grundpfandrecht oder durch ein Recht an Wohnimmobilien besichert sind oder die den Erwerb bzw. die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einem bestehenden oder geplanten Gebäude betreffen. Unbesicherte Kreditverträge zur Renovierung einer Immobilie fallen nicht unter die Richtlinie.

Die Richtlinie regelt schwerpunktmässig Folgendes:

³ Abkommen vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen), LGBl. 1995 Nr. 68.

⁴ vgl. Bericht und Antrag Nr. 104/2019 betreffend den Beschluss Nr. 125/2019 des Gemeinsamen EWR-Ausschusses.

- Kreditgeber und Kreditvermittler werden neu verpflichtet, dem Verbraucher vor Abschluss des Kreditvertrags ein einheitliches Informationsblatt auszuhändigen (European Standardised Information Sheet; ESIS). Durch die vorgegebenen Pflichtangaben im ESIS-Dokument soll dem Verbraucher die Gelegenheit gegeben werden, das konkrete Angebot europaweit zu vergleichen. Das ESIS-Dokument ist individualisiert und enthält neben den allgemeinen Informationen die vertragswesentlichen Angaben. Es kann also erst übergeben werden, wenn der Verbraucher Angaben über das von ihm gewünschte Darlehen gemacht hat.
- Fremdwährungskredite: Eine der Neuerungen ist, dass der Kreditnehmer das Recht hat, den Kreditvertrag unter gewissen Umständen in eine alternative Währung (Währung des Wohnsitzstaates oder die Währung, in welcher der Verbraucher sein Einkommen erhält bzw. sein Vermögen hält) umzuwandeln.
- Werbung: Die Richtlinie gibt detaillierte Mindestanforderungen für die Werbung und das Werbematerial vor. Es liegt jedoch in der Kompetenz der Mitgliedstaaten, strengere Regeln einzuführen. Grundsätzlich darf Werbung nicht irreführend sein, muss klar und verständlich formuliert sein sowie namhafte Beispiele enthalten.
- Kreditwürdigkeitsprüfung: Kernstück der Richtlinie ist eine harmonisierte Kreditwürdigkeitsprüfung. Der Kreditgeber darf nur dann einen Kredit gewähren, wenn der Verbraucher aus einer ex-ante-Betrachtung in der Lage ist, sämtlichen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen, ohne sich in seiner wirtschaftlichen Freiheit stark einschränken zu müssen. Weiter darf die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt.

Der Kreditnehmer muss somit in der Lage sein, seinen Pflichten aus dem Kreditvertrag aus eigener wirtschaftlicher Kraft nachzukommen.

- Vorzeitige Rückzahlung des Kredits: Neu verfügt der Verbraucher über ein allgemeines Recht auf vorzeitige Rückzahlung seiner Kredite und profitiert auf diese Weise von einer Ermässigung der Gesamtkosten des Kredits.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN

4.1 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)

Zu Art. 1 – Geltungsbereich

Diese Bestimmung gibt einen programmatischen Überblick über die Regelungen des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes.

Zu Art. 2 – Umsetzung von EWR-Rechtsvorschriften

Diese Bestimmung hält ausdrücklich fest, dass diese Regelung der Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (in der Folge: Richtlinie) dient.

Zu Art. 3 – Begriffe und Bezeichnungen

In dieser Bestimmung wird ein Grossteil der Begriffsbestimmungen aus Art. 4 der Richtlinie konkret umgesetzt bzw. wird mit Abs. 2 auf die Definitionen der Richtlinie verwiesen.

Bei der Umschreibung der Begriffe „Kreditgeber“ (Abs. 1 Bst. a) und „Kreditnehmer“ wird auf den Unternehmer- bzw. Konsumentenbegriff aus dem Konsumentenschutzgesetz⁵ zurückgegriffen und somit der Begriff „Konsument“ (Abs. 1 Bst. b) verwendet. Damit wird der Konsumentenbegriff etwas weiter gefasst als von

⁵ Gesetz vom 23. Oktober 2002 zum Schutz der Konsumenten (KSchG); LGBI. Nr. 2002 Nr. 164.

der Richtlinie indiziert, weil damit auch Gründungs- und Vorbereitungsgeschäfte (Art. 1 Abs. 3 KSchG) miteinbezogen sind.

Der Begriff „Kreditvertrag“ (Konsumkreditvertrag) nach Art. 1 Bst. c wird enger als in dem weiten von der Richtlinie (Art. 4 Ziff. 3) vorgesehenen Sinn umschrieben. Andere Formen der Kreditierung, welche die Richtlinie ebenfalls unter dem Begriff des Kreditvertrags nennt – wie der Zahlungsaufschub und „sonstige ähnliche Finanzierungshilfen“ – sollen daher nicht davon erfasst sein.

Bst. e beinhaltet die Definition des Kreditvermittlers. Wird im Gesetz der Begriff Kreditvermittler erwähnt, sind sowohl gebundene als auch nicht gebundene Kreditvermittler erfasst.

Bst. h definiert den Gesamtkreditbetrag als die Obergrenze oder die Summe aller Beträge, die aufgrund eines Kreditvertrags zur Verfügung gestellt werden, welches auch als maximal ausnützbares Kreditlimit bezeichnet wird.

Die weiteren Definitionen setzen ebenfalls Begriffsbestimmungen aus der Richtlinie ohne inhaltliche Änderungen um. Zu Bst. i ist ergänzend festzuhalten, dass der Kreditgeber nur Kosten für Nebenleistungen aufzuführen hat, die ihm bei Vertragsabschluss bekannt sind und ausschliesslich die Kosten für Dienstleistungen auführen muss, die der Kreditnehmer zwingend vom Kreditgeber zu beziehen hat (so entfallen u.a. Kosten für Gebäudeversicherungskosten oder Kosten für Nebenleistungen, die von dritter Seite zu beziehen wären, z. B. Betreibungsregisterauszug). Hinsichtlich des Vermögensbegriffs zu Bst. u ist festzuhalten, dass dieser insbesondere, aber nicht ausschliesslich, das im Rahmen eines grundpfandrechtlich besicherten Kreditvertrags nach Art. 1 des Gesetzes grundpfandrechtlich besicherte Grundstück umfasst.

Zu Art. 4 – Unwirksame Vereinbarungen

Diese Bestimmung ordnet an, dass die Vorschriften einseitig zwingend sind. Von ihnen kann durch vertragliche Vereinbarung nur zum Vorteil, nicht aber zum Nachteil des Konsumenten abgewichen werden. Damit wird Art. 41 Bst. a der Richtlinie umgesetzt.

Zu Art. 5 – Unentgeltlichkeit der Informationen

Wie von der Richtlinie in Art. 8 vorgegeben, wird hier angeordnet, dass die in diesem Gesetz vorgesehenen Informationen dem Konsumenten unentgeltlich erteilt werden müssen.

Zu Art. 6 – Anwendungsbereich

Nach Abs. 1 gilt der Anwendungsbereich nur für Kreditverträge im Sinne der Definition von Art. 3 Abs. 1 dieses Gesetzes, somit nur für entgeltliche Gelddarlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Kreditgeber und einem Konsumenten als Kreditnehmer. Durch das Erfordernis der Entgeltlichkeit werden – wie in Art. 3 Abs. 2 Bst. c der Richtlinie – zins- und gebührenfreie Kreditverträge ausgenommen. Art. 6 Abs. 1 Bst. a enthält den Hinweis „vergleichbare Sicherheiten“. Diese gibt es bis dato in Liechtenstein nicht. Im Sinne einer richtlinienkonformen Umsetzung wird diese Variante dennoch aufgenommen, um so bereits jetzt eine künftig mögliche Änderung der Praxis zu erfassen.

Die Ausnahmen vom Anwendungsbereich nach Abs. 2 umfassen spezielle Kredite zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern, Kredite, die als Vergleich vor Gericht oder einer sonstigen staatlichen Einrichtung geschlossen werden, Kredite in Form von Überziehungsmöglichkeiten, Kredite ohne Zinsen und Gebühren, Kredite mit unentgeltlicher Stundung einer bestehenden Forderung und Wohnbauförderungskredite etc. Die Ausnahmebestimmungen von Art. 3 Abs. 2 der Richtlinie sind entsprechend der Richtlinienvorlage vollumfänglich übernommen.

Zu Abs. 2 Bst. a ist festzuhalten, dass Equity Release im Sinne des Immobilienverzehr kreditvertrags eine Kreditgewährung gegen Grundpfandsicherheit darstellt, wobei der Kreditverwendungszweck nicht der Erwerb oder Unterhalt der grundpfandbesicherten Immobilie ist. Somit ist der Sinn und Zweck eines Equity Release Kredits, dass der Konsument seine persönlichen Liquiditätsbedürfnisse ohne Verkauf der sich bereits in seinem Besitz befindlichen Immobilie, sichern kann. In Bezug auf die Kreditmittelverwendung ist der Konsument hierbei grundsätzlich frei. Dabei kann es sich beispielsweise um Deckung der Lebenshaltungskosten, die Investition in Finanzanlagen oder den Erwerb kurz- oder langfristiger Konsumgüter handeln. Diese Kreditform entspricht somit der Definition in Art. 6 Abs. 2 und ist folglich vom Anwendungsbereich ausgeschlossen.

Die Ausnahme für Kredite nach Abs. 2 Bst. b umfasst auch die Kreditvergabe eines in Liechtenstein ansässigen Mutterunternehmens als Kreditgeber an Mitarbeiter, die für Unternehmen der dem Mutterunternehmen zugehörenden Unternehmensgruppe („Tochterunternehmen“) tätig sind, sofern der Kreditvertrag unmittelbar zwischen dem in Liechtenstein ansässigen Mutterunternehmen und dem Mitarbeiter des Tochterunternehmens geschlossen wird. Die Vergabe von Krediten durch das Tochterunternehmen an dessen Mitarbeiter ist hingegen nicht Regelungsgegenstand dieses Gesetzes, da die diesbezügliche gesetzliche Regelung dem Gesetzgeber des Sitzstaates des Tochterunternehmens vorbehalten ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass die grenzüberschreitende Vergabe von Krediten an Kunden in anderen EWR-Mitgliedstaaten generell nur im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs oder im Rahmen der Niederlassungsfreiheit möglich ist. Die diesbezüglichen Voraussetzungen nach Art. 30b und 30c Banken-

gesetz (BankG)⁶ sind daher weiterhin einzuhalten und bleiben von Abs. 2 Bst. b unberührt.

Abs. 3 setzt die Kann-Bestimmung von Art. 3 Abs. 3 Bst. a bis e sowie Abs. 4 der Richtlinie um. Danach können die Mitgliedstaaten beschliessen, Bestimmungen auf bestimmte Arten von Kreditverträgen nicht anzuwenden. Das Erfordernis der Umsetzung dieser Kann-Bestimmung ergibt sich aus der Praxis.

Abs. 4 setzt Art. 3 Abs. 5 der Richtlinie um.

Zu Art. 7 – Werbung

Diese Bestimmung setzt Art. 10 und 11 der Richtlinie um. Abs. 1 legt die in der Richtlinie vorgesehenen Standardinformationen fest, die – klar, prägnant und auffallend – in der Werbung enthalten sein müssen, wenn in der Werbung Zinssätze oder sonstige auf die Kosten bezogene Zahlen genannt werden.

Diese Informationen müssen nach Abs. 2 durch ein repräsentatives Beispiel veranschaulicht werden, wobei in Abs. 2 auch die von der Richtlinie geforderten Kriterien für die Festlegung des repräsentativen Beispiels enthalten sind: Das repräsentative Beispiel muss dem beworbenen Vertragstyp entsprechen und ist überdies so auszuwählen, dass nach den Erwartungen des Werbenden der überwiegende Teil der Verträge zu dem angegebenen oder einem niedrigeren effektiven Jahreszins abgeschlossen werden wird.

Abs. 3 setzt die Vorgaben der Richtlinie für den Fall um, dass der Abschluss eines Vertrags über die Inanspruchnahme einer Nebenleistung, insbesondere eines Versicherungsvertrags, zwingende Voraussetzung für die Kreditvergabe ist. In diesem Fall muss, wenn die Kosten der Nebenleistung nicht im Voraus bestimmt

⁶ Gesetz vom 21. Oktober 1992 über die Banken und Wertpapierfirmen (Bankengesetz; BankG); LGBl. 1992 Nr. 108.

werden können, zusammen mit dem effektiven Jahreszins auf diese Verpflichtung hingewiesen werden.

Abs. 4 legt fest, dass die in der Werbung zu gebenden Informationen gut lesbar bzw. akustisch gut verständlich sein müssen. Daraus sowie aus Abs. 1 ergibt sich, dass etwa Kosteninformationen nicht im „Kleingedruckten“ versteckt werden dürfen. Es müssen aber nicht alle Teile der Werbung gleich prominent hervorgehoben werden.

Abs. 5 setzt, soweit erforderlich, Art. 10 der Richtlinie um, wonach jegliche Kreditverträge betreffende Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit genügen muss und nicht irreführend sein darf. Insbesondere sind nach der Richtlinie Formulierungen zu untersagen, die beim Konsumenten falsche Erwartungen in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Kosten eines Kredits wecken. Wenngleich wohl davon ausgegangen werden kann, dass den Anforderungen des Art. 10 der Richtlinie bereits durch die allgemeinen Regeln des UWG⁷ Genüge getan ist, soll in Abs. 5 zur Sicherstellung einer vollständigen Umsetzung ausdrücklich festgelegt werden, dass ein Verstoss gegen die Anforderungen des Art. 10 der Richtlinie als unlautere Geschäftspraktik im Sinn des UWG gilt.

Zu Art. 8 – Allgemeine Informationen

Diese Bestimmung setzt Art. 13 der Richtlinie um. Kreditgeber und gegebenenfalls gebundene Kreditvermittler haben – unabhängig von der Anbahnung eines konkreten Vertragsverhältnisses – stets allgemeine Informationen über Kreditverträge bereitzustellen. Diese Informationen müssen die in den Bst. a bis p detailliert aufgelisteten Mindestinhalte haben. Die Bereitstellung hat auf Papier

⁷ Gesetz vom 22. Oktober 1992 gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG); LGBl. 1992 Nr. 121.

oder einem anderen dauerhaften Datenträger oder in elektronischer Form (z. B. auf der Webseite) zu erfolgen.

Diese Verpflichtung trifft primär die Kreditgeber und die gebundenen Kreditvermittler insbesondere dann, wenn von ausländischen Kreditgebern keine adäquaten Informationen bereitgestellt werden, etwa nur nicht-deutschsprachige Informationen. Die Aufnahme des Bst. p resultiert aus der Anpassung der Richtlinie durch die Referenzwerteverordnung⁸. Diese Anpassung ist sohin aufzunehmen.

Zu Art. 9 – Vorvertragliche Informationspflichten

Abs. 1 und 2 legen (wie in der Richtlinie in Art. 14 Abs. 1 und 2 vorgegeben) fest, dass der Kreditgeber und gegebenenfalls der Kreditvermittler dem Konsumenten bestimmte vorvertragliche Informationen zu erteilen haben. Dabei verweist Abs. 2 auf das ESIS-Merkblatt in Anhang II, das bei Erteilung dieser Informationen obligatorisch zu verwenden ist. Welche Informationen im Detail zu erteilen sind, ergibt sich aus dem ESIS-Merkblatt in Anhang II, insbesondere auch aus den Hinweisen zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts in Anhang II Teil B.

Abs. 2 hält fest, dass der Kreditgeber dem Konsumenten die vorvertraglichen Informationen (insbesondere das ESIS) unverzüglich (d.h. unmittelbar nach Abschluss der internen Arbeiten zur Erfassung und Evaluierung der Daten) und rechtzeitig, bevor der Konsument durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist, übermitteln muss. Konkret bedeutet dies, dass zusätzlich zu den individuellen vorvertraglichen Informationen (ESIS: der Konsument erhält individuell zugeschnittene Informationen zum bereitgestellten Kreditvertrag) stets

⁸ Verordnung (EU) 2016/1011 vom 8. Juni 2016 über Indizes, die bei Finanzinstrumenten und Finanzkontrakten als Referenzwert oder zur Messung der Wertentwicklung eines Investmentfonds verwendet werden, und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2014/17/EU sowie der Verordnung (EU) Nr. 596/2014, ABl. Nr. L 171 vom 29.6.2016, S. 1.

auch allgemeine vorvertragliche Informationen verfügbar gemacht werden müssen.

Abs. 3 und Abs. 4 setzen Art. 14 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 11 der Richtlinie um und stellen sicher, dass dem Konsumenten gemeinsam mit einem verbindlichen Angebot ein Kreditvertragsentwurf und spätestens dann auch ein ESIS-Merkblatt bzw. ein aktualisiertes Merkblatt vorgelegt wird. Überdies müssen verbindliche Angebote des Kreditgebers auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger übermittelt werden.

Nach Art. 14 Abs. 6 der Richtlinie haben die EWR-Mitgliedstaaten eine Frist von mindestens 7 Tagen festzulegen, die dem Konsumenten ausreichend Zeit gibt, um Angebote zu vergleichen, ihre Auswirkungen zu bewerten und eine fundierte Entscheidung zu treffen. Diese Frist kann als Bedenkzeit vor Abschluss des Kreditvertrags festgelegt werden oder als Zeitraum, in dem nach Abschluss des Kreditvertrags ein Rücktrittsrecht besteht. Abs. 5 setzt die Anforderungen der Richtlinie in Form einer Bedenkzeit fest, indem festgelegt wird, dass das Angebot des Kreditgebers für mindestens 7 Tage verbindlich bleiben muss. Abs. 5 stellt ebenfalls klar, dass der Konsument das Angebot bereits vor Ablauf der Bindungsfrist annehmen kann.

Eine Änderung des Angebots innerhalb dieser Frist soll, wie ebenfalls in Art. 14 Abs. 6 der Richtlinie vorgesehen, nur möglich sein, wenn der Sollzinssatz oder andere für das Angebot massgebliche Kosten auf Basis des Verkaufs zugrundeliegender Anleihen oder anderer langfristiger Finanzierungsinstrumente festgelegt werden (Abs. 6).

Abs. 7 setzt Art. 14 Abs. 7 der Richtlinie um und legt fest, dass mit der Vorlage des ESIS-Merkblatts die Anforderungen in Bezug auf die Unterrichtung des Konsumenten vor Abschluss eines Fernabsatzvertrags nach Art. 5 Abs. 1 des Fernfi-

nanzdienstleistungs-Gesetzes (FernFinG)⁹ als erfüllt gelten, die Anforderungen des Art. 7 Abs. 1 FernFinG aber nur dann, wenn das ESIS-Merkblatt zumindest vor Abschluss des Vertrags vorgelegt worden ist.

Entsprechend Art. 14 Abs. 10 der Richtlinie ordnet Abs. 8 an, welche im ESIS-Merkblatt vorgesehenen Angaben bei Ferngesprächen zur Beschreibung der Hauptmerkmale der Finanzdienstleistungen (Art. 6 Abs. 2 Bst. b FernFinG) erforderlich sind.

Wie in Art. 14 Abs. 8 der Richtlinie vorgegeben, müssen nach Abs. 9 etwaige zusätzliche (über das ESIS-Merkblatt hinausgehende) Informationen, die der Kreditgeber dem Konsumenten erteilt, in einem gesonderten Dokument gegeben werden.

Zu Art. 10 – Angemessene Erläuterungen

Art. 10 ordnet an, dass der Kreditgeber und gegebenenfalls der Kreditvermittler dem Konsumenten angemessene Erläuterungen zu den angebotenen Kreditverträgen und etwaigen Nebenleistungen zu geben haben, damit der Konsument in die Lage versetzt wird, zu beurteilen, ob die vorgeschlagenen Kreditverträge und die Nebenleistungen seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation gerecht werden. Die Erläuterungen müssen sich insbesondere auf die vorvertraglichen Informationen beziehen, auf die Hauptmerkmale der angebotenen Produkte, auf die möglichen spezifischen Auswirkungen der angebotenen Produkte auf den Konsumenten, einschliesslich der Konsequenzen bei Zahlungsverzug des Konsumenten, sowie darauf, ob und mit welchen Folgen jeder einzelne Bestandteil eines allfälligen Pakets gesondert beendet werden kann. Dieser Inhalt ist durch Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie vorgegeben.

⁹ Gesetz vom 15. Dezember 2004 über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen an Konsumenten (Fernfinanzdienstleistungs-Gesetz; FernFinG); LGBl. 2005 Nr. 36.

Zu Art. 11 – Prüfung der Kreditwürdigkeit des Konsumenten

Abs. 1 enthält die Grundregel, dass vor Abschluss eines Kreditvertrags eine Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Weiters ist allgemein festgelegt, dass dabei die Faktoren in angemessener Form zu berücksichtigen sind, die für die Prüfung der Aussichten relevant sind, dass der Konsument seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommt. Abs. 1 übernimmt damit die Vorgaben aus Art. 18 Abs. 1 der Richtlinie.

Abs. 2 regelt – wie in Art. 20 Abs. 1 der Richtlinie vorgegeben – Näheres zur Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung. Überdies ist im letzten Satz angeordnet, dass der Kreditvermittler dem Kreditgeber die vom Konsumenten erhaltenen erforderlichen Angaben korrekt vorlegen muss, damit die Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt werden kann. Diese Bestimmung setzt Art. 20 Abs. 2 der Richtlinie um.

Abs. 3 enthält eine weitere Anforderung an die Kreditwürdigkeitsprüfung und übernimmt damit Art. 18 Abs. 3 der Richtlinie. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Immobilie den Kreditbetrag übersteigt oder auf eine erwartete Wertsteigerung, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Sache. Erwägungsgrund (ErwG.) 55 der Richtlinie führt dazu aus, dass der Wert der Immobilie zwar ein wichtiges Element für die Festlegung der Kreditsumme sei, die einem Konsumenten im Rahmen eines besicherten Kreditvertrags gewährt werden könne, der Schwerpunkt bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit aber auf die Fähigkeit des Konsumenten gelegt werden sollte, seinen Verpflichtungen nach dem Kreditvertrag nachzukommen.

Abs. 4 ordnet an, dass die Kreditgeber die Verfahren und Angaben, auf die sich die Bewertung stützt, festzulegen, zu dokumentieren und aufzubewahren haben. Damit wird Art. 18 Abs. 2 der Richtlinie umgesetzt.

Abs. 5 legt – wie in Art. 18 Abs. 5 Bst. a der Richtlinie vorgegeben – ausdrücklich fest, dass der Kredit nur gewährt werden darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der nach diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise wahrscheinlich erfüllt werden.

Abs. 6 erstreckt die Verpflichtung zur Kreditwürdigkeitsprüfung auch auf den Fall einer deutlichen Erhöhung des Gesamtkreditbetrags nach Abschluss des Kreditvertrags und setzt damit Art. 18 Abs. 6 der Richtlinie um.

In Umsetzung von Art. 18 Abs. 5 Bst. c der Richtlinie enthält Abs. 7 Informationspflichten des Kreditgebers für den Fall der Ablehnung des Kreditantrags. Der Kreditgeber hat den Konsumenten über die Ablehnung als solche zu informieren und gegebenenfalls darüber, dass die Entscheidung auf einer automatisierten Verarbeitung von Daten beruht. Wenn die Ablehnung auf dem Ergebnis einer Datenbankabfrage beruht, muss der Konsument auch über das Ergebnis dieser Abfrage und über die Einzelheiten der betreffenden Datenbank informiert werden.

Abs. 8 setzt Art. 18 Abs. 4 sowie Art. 20 Abs. 3 Unterabs. 2 und 3 der Richtlinie um, die beide im Wesentlichen gleiche Vorgaben enthalten. Eine nicht ordnungsgemäße Prüfung der Kreditwürdigkeit darf nicht dazu führen, dass der Kreditgeber den Vertrag im Nachhinein aufhebt, beendet oder zum Nachteil des Konsumenten ändert. Das gilt dann nicht, wenn der Konsument Informationen im Sinne von Abs. 2 wissentlich vorenthalten oder gefälscht hat.

Abs. 9 stellt klar, dass die Abs. 1 bis 6 für Banken im Sinne des Art. 3 des BankG¹⁰ nur im Umfang gelten, in dem sich daraus Verpflichtungen ergeben, die nicht bereits durch das BankG oder die Bankenverordnung (BankV)¹¹ – insbesondere deren Anhang 4.5 BankV¹² – vorgegeben sind.

Zu Art. 12 – Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung

Diese Bestimmung fasst die Regelungen zum Informationsaustausch zwischen Kreditgeber und Konsument im Vorfeld der Kreditwürdigkeitsprüfung zusammen. Nach Abs. 1 hat der Kreditgeber dem Konsument klare und einfache Angaben darüber zu machen, welche Informationen bzw. Nachweise er für die Kreditwürdigkeitsprüfung braucht, wobei dieses Auskunftersuchen verhältnismässig und auf die Auskünfte beschränkt sein muss, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemässe Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen. Damit wird Art. 20 Abs. 3 Unterabs. 1 der Richtlinie umgesetzt.

Überdies muss der Konsument nach Abs. 2 vom Kreditgeber oder Kreditvermittler darüber informiert werden, dass er korrekte Angaben machen muss, und dass diese Angaben so vollständig sein müssen, wie dies für eine ordentliche Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist, verbunden mit der Warnung (Abs. 3), dass der Kredit nicht gewährt werden kann, wenn der Kreditgeber nicht im Stande ist, eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Konsument weigert,

¹⁰ Art. 3 Abs. 1 BankG: Banken sind Unternehmen, die gewerbmässig Geschäfte nach Abs. 3 betreiben. Natürliche und juristische Personen, die nicht diesem Gesetz als Bank unterstehen, dürfen keine Einlagen und andere rückzahlbaren Gelder gewerbmässig entgegennehmen.

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1994 über die Banken und Wertpapierfirmen (Bankenverordnung; BankV), LGBL. 1994 Nr. 22.

¹² Anhang 4.5 BankV: Richtlinie für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite gemäss Art. 7a BankG und Art. 21c ff.
 Anhang 4.5.2 der BankV (Bauland): Bewertungen von Bauland sind aufgrund aktueller Marktverhältnisse vorzunehmen. Dabei sind die künftig mögliche Nutzung des Baulandes sowie die spezifischen externen und internen Bedingungen bei der Bewertung zu berücksichtigen.
 Anhang 4.5.2 der BankV (Immobilienpromotion): Bei der Projektfinanzierung von zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien ist die Marktfähigkeit des Projekts insgesamt bei der Bewertung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Fall der möglichen hedonischen Bewertung der Einzelobjekte.

die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweise vorzulegen. Abs. 2 und 3 setzen Art. 20 Abs. 4 der Richtlinie um.

Abs. 4 ordnet in Umsetzung von Art. 18 Abs. 5 Bst. b der Richtlinie an, dass im Fall einer Datenbankabfrage der Kreditgeber den Konsumenten vorab über die Datenbankabfrage zu informieren hat.

Zu Art. 13 – Vergütung

Art. 13 legt die Grundsätze für die Vergütungspolitik von Kreditgebern und Kreditvermittlern für deren Personal (siehe Definition nach Art. 4 Nr. 11 der Richtlinie) fest. In Umsetzung von Art. 7 Abs. 2 der Richtlinie stellt Abs. 1 den allgemeinen Grundsatz auf, dass die Vergütungspolitik für Mitarbeitende von Kreditgebern so ausgestaltet sein soll, dass daraus keine falschen Anreize für eine nicht nachhaltige Vergabe von Krediten an Konsumenten entstehen und sichergestellt ist, dass Kreditgeber bei der Gestaltung von Kreditprodukten bzw. der Gewährung oder Vermittlung von Krediten ehrlich, redlich, transparent und professionell handeln. Damit wird den konsumentenschutzrechtlichen Aspekten der Richtlinie Rechnung getragen.

Abs. 2 Bst. a bis c benennt im Hinblick auf die Ausgestaltung des internen Kontrollmechanismus für die Kreditvergabe die besonderen Vorgaben von Art. 7 Abs. 3 der Richtlinie für die Ausgestaltung der Vergütungspolitik für Personal, das für die Prüfung der Kreditwürdigkeit zuständig ist. Kreditgeber haben diesbezüglich einerseits bestimmte Faktoren (z. B. ihre Grösse, den Umfang und die Komplexität ihrer Tätigkeiten), andererseits aber auch die Vereinbarkeit der Vergütungspolitik mit ihrem Risikoappetit und einem soliden und wirksamen Risikomanagement zu berücksichtigen sowie Interessenskonflikte zu vermeiden. Diese Bestimmung verfolgt nicht nur das Ziel, dass Vergütungspraktiken den Prozess der Kreditwürdigkeitsprüfung eines Kunden negativ beeinflussen, sondern soll auch zur Sicherung der Qualität der vergebenen Hypothekarkredite beitragen.

Abs. 3 entspricht Art. 7 Abs. 4 der Richtlinie und soll gewährleisten, dass Beratungsdienstleistungen im besten Interesse des Konsumenten erfolgen. Ein wesentlicher Aspekt zur Erreichung dieses Ziels ist die Entkopplung der Erbringung von Beratungsdienstleistungen von Absatzzielen für den Verkauf von Kreditprodukten. Damit soll falschen Anreizen entgegengewirkt werden, die durch eine an Absatzziele gekoppelte Ausgestaltung der Vergütungspolitik entstehen kann.

Andererseits wird durch Abs. 4 klargestellt, dass Abs. 2 für Banken im Sinne des Art. 3 des BankG nur in dem Umfang gilt, in dem sich daraus Verpflichtungen ergeben, die über das BankG oder die BankV – insbesondere deren Anhang 4.4 BankV¹³ – hinausgehen.

Zu Art. 14 – Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals

Diese Bestimmung setzt Art. 9 Abs. 1 und 2 der Richtlinie um. Nach Abs. 1 müssen in Zukunft Kreditgeber sicherstellen, dass das Personal, das sie bei der Gestaltung, dem Anbieten und dem Abschliessen von Kreditverträgen oder bei der Erbringung von Beratungsdienstleistungen einsetzen, bestimmte Kenntnisse und Fähigkeiten aufweist. Diese Fähigkeiten und Kenntnisse haben nicht nur zu Beginn der Tätigkeit des Mitarbeitenden vorzuliegen, sondern sind auf dem aktuellen Stand zu halten. In Abs. 1 sind unter der Bezeichnung „das mit der Gestaltung, dem Anbieten und dem Abschliessen von Kreditverträgen oder der Erbringung von Beratungsdienstleistungen befasste Personal“ jene Mitarbeiter eines Kreditgebers oder Kreditvermittlers zu verstehen, welche die unmittelbare Kundenberatung inklusive Angebotslegung und Kreditabschluss erbringen. Mitarbeiter im Kreditbereich eines Kreditgebers, welche sich mit Tätigkeiten in der Dokumentation, Prüfung und Abwicklung von Kreditverträgen beschäftigen, sind von den Vorgaben des Abs. 1 Bst. f nicht betroffen.

¹³ Anhang 4.4 BankV: Richtlinien für das Management von mit der Vergütungspolitik und -praxis verbundenen Risiken gemäss Art. 7a BankG sowie Art. 21c und 21r.

Abs. 1 Bst. a bis i entsprechen den in Anhang III Nr. 1 Bst. a bis i der Richtlinie aufgeführten Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals und der Geschäftsleitung.

Abs. 2 legt in Umsetzung von Art. 9 Abs. 1 der Richtlinie fest, dass entsprechende Kenntnisse und Fähigkeiten auch in Bezug auf Nebenleistungen nachzuweisen sind, wenn solche Nebenleistungen im Rahmen des Abschlusses eines Kreditvertrags erbracht werden.

Abs. 3 setzt Art. 9 Abs. 3 i.V.m. Anhang III Nr. 3 der Richtlinie um und orientiert sich an den Umsetzungsrechtsakten anderer EWR-Mitgliedstaaten.

Abs. 4 setzt Art. 9 Abs. 4 der Richtlinie in Bezug auf Kreditvermittler um.

Zu Art. 15 – Zugang zu Datenbanken

Abs. 1 und 2 setzen Art. 21 der Richtlinie um, der Kreditgebern aus allen EWR-Mitgliedstaaten einen diskriminierungsfreien Zugang zu Kreditdatenbanken gewähren soll. Der Hinweis auf die Geltung „für von privaten Kreditbüros und Kreditauskunfteien betriebene Datenbanken als auch für öffentliche Register“ wurde im Sinne einer vollständigen Richtlinienumsetzung zur Gänze übernommen.

Zu Art. 16 – Standards für Beratungsdienstleistungen

In dieser Bestimmung werden Anforderungen für Beratungsdienstleistungen festgelegt, wobei der Begriff „Beratungsdienstleistungen“ – wie ihn die Richtlinie vorgibt – in Abs. 1 definiert wird.

Nach Abs. 2 haben Kreditgeber und Kreditvermittler den Konsumenten zu informieren, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden oder erbracht werden können (vgl. Art. 22 Abs. 1 der Richtlinie).

Sofern Beratungsdienstleistungen erbracht werden, ist der Konsument nach Abs. 3 vorab darüber zu informieren, welche Bandbreite an Produkten den Empfeh-

lungen zugrunde liegt sowie über die Höhe des für die Beratungsdienstleistungen zu entrichtenden Entgelts (vgl. Art. 22 Abs. 2 der Richtlinie).

Abs. 4 enthält Regelungen für die Erbringung von Beratungsdienstleistungen. Dabei muss der Konsument zur Erteilung der erforderlichen Informationen aufgefordert werden, um geeignete Kreditverträge empfehlen zu können (Bst. a). In die Beratung ist eine ausreichende Zahl von Kreditverträgen einzubeziehen, wobei sich die erforderliche Bandbreite danach richtet, ob die Beratungsdienstleistungen von einem Kreditgeber, einem gebundenen Kreditvermittler oder einem nicht gebundenen Kreditvermittler erbracht werden (Bst. b und c). In allen Fällen ist unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Konsumenten ein geeigneter Kreditvertrag (oder mehrere geeignete Kreditverträge) zu empfehlen (Bst. b und c). Bei der Erbringung von Beratungsdienstleistungen ist dabei im besten Interesse des Konsumenten zu handeln (Bst. d). Dem Konsumenten ist dabei eine Aufzeichnung der Empfehlung auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zu Verfügung zu stellen (Bst. e). Abs. 4 setzt Art. 22 Abs. 3 der Richtlinie um. Gleichzeitig sind damit auch Art. 7 Abs. 1 Satz 2 und 3 der Richtlinie umgesetzt, die Gleichartiges anordnen.

Abs. 5 erstreckt die Verpflichtungen aus Abs. 3 und 4, die dort nur für Kreditvermittler festgelegt sind, der Richtlinie entsprechend auch auf Kreditgeber, sofern diese Beratungsdienstleistungen erbringen.

Abs. 6 setzt Art. 22 Abs. 4 der Richtlinie um. Es soll davon Abstand genommen werden, Begriffe wie „Beratung“ oder „Berater“ zu verbieten. Entsprechend der Vorgabe der Richtlinie wird daher die Verwendung der Begriffe „unabhängige Beratung“ oder „unabhängiger Berater“ durch Kreditgeber und Kreditvermittler reglementiert. Kreditgeber und Kreditvermittler dürfen die Begriffe „unabhängiger Berater“ oder „unabhängige Beratung“ nur dann verwenden, wenn sie eine

ausreichende Zahl von auf dem Markt verfügbaren Kreditverträgen einbeziehen (Bst. a) und sie für die Beratungsdienstleistung keine Vergütung von Kreditgebern erhalten (Bst. b).

Zu Art. 17 – Wohlverhaltensregeln in Bezug auf die Vergabe von Kreditverträgen

Diese Bestimmung legt in Umsetzung von Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie allgemeine „Wohlverhaltensregeln“ für die Gestaltung von Kreditprodukten, die Gewährung oder Vermittlung von Krediten, die Erbringung von Beratungsdienstleistungen zu Krediten sowie die Ausführung von Kreditverträgen fest. Kreditgeber und Kreditvermittler müssen dabei unter Berücksichtigung der Rechte und Interessen der Konsumenten ehrlich, redlich, transparent und professionell handeln.

Zu Art. 18 – Änderung des Sollzinssatzes; Kontomitteilung

Abs. 1 und 2 setzen Art. 27 Abs. 1 und 2 der Richtlinie um. Abs. 1 führt die Informationen an, die der Kreditgeber dem Konsumenten vor dem Wirksamwerden einer Änderung des Sollzinssatzes zu geben hat.

Abs. 2 lässt eine gegenüber Abs. 1 abweichende vertragliche Vereinbarung über das Wirksamwerden einer Änderung des Sollzinssatzes für den Fall zu, dass die Änderung auf die Änderung eines Referenzzinssatzes zurückgeht und der neue Referenzzinssatz öffentlich zugänglich gemacht wird. Der Kreditgeber muss sich verpflichten, dem Konsumenten regelmässig die Informationen nach Abs. 1 (Sollzinssatz sowie Höhe, Anzahl und Fälligkeit der Teilzahlungen) zu übermitteln. Dem Konsumenten muss zusammen mit diesen Informationen auch die Höhe des Referenzzinssatzes mitgeteilt werden.

Abs. 3 soll es dem Kreditgeber ermöglichen, bei Kreditverträgen mit variabler Verzinsung im Falle der Einstellung des Referenzzinssatzes (z. B. LIBOR oder EURIBOR), der dem Kreditvertrag zugrunde liegt, den Kreditvertrag auf einen ande-

ren Zinsindikator umzustellen. Jedoch soll der Kreditgeber nicht uneingeschränkt von dieser Möglichkeit Gebrauch machen können. Grundsätzlich kann der Kreditgeber nur dann den mit dem Kreditnehmer vereinbarten Referenzzinssatz ändern, wenn dieser Referenzzinssatz nicht mehr bereitgestellt wird. Zusätzlich kann der Kreditgeber nur einen solchen neuen Zinsindikator als Ersatz auswählen, der mit dem bisherigen Referenzzinssatz wirtschaftlich vergleichbar und für Kreditverträge geeignet ist. Dabei sind an die Kriterien der „Vergleichbarkeit“ und der „Geeignetheit“ strenge Massstäbe anzulegen. Um sicherzustellen, dass der Konsument ausreichend Zeit hat, um die Auswirkungen der Umstellung auf einen anderen Zinsindikator zu verstehen, haben Kreditgeber den Konsumenten schriftlich von der Änderung des Zinsindikators zu benachrichtigen. Diese schriftliche Benachrichtigung ist dem Konsumenten noch vor der ersten Zinsanpassung, die anhand des vom Kreditgeber ausgewählten anderen Zinsindikators durchgeführt wird, zuzuschicken. Um dem Konsumenten genug Zeit einzuräumen, hat diese schriftliche Benachrichtigung rechtzeitig zu erfolgen. Ebenfalls soll diese schriftliche Benachrichtigung dazu benutzt werden, um den Konsumenten darüber zu informieren, warum sich der Kreditgeber für den gewählten neuen Zinsindikator entschieden hat und warum der Kreditgeber zu dem Ergebnis kommt, dass der von ihm gewählte neue Zinsindikator geeignet und vergleichbar ist. Dabei hat der Kreditgeber auf eine klare, nachvollziehbare und verständliche Sprache zu achten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 28 Abs. 2 der Referenzverordnung.

Zu Art. 19 – Vorzeitige Rückzahlung

Abs. 1 bis 3 orientieren sich an den Bestimmungen des Art. 17 Konsumkreditgesetzes (KKG)¹⁴. Abs. 4 sieht vor, dass der Kreditgeber dem Konsumenten, der eine

¹⁴ Konsumkreditgesetz (KKG) vom 24. November 2011; LGBI. 2012 Nr. 1.

vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt, unverzüglich bestimmte Informationen zur Prüfung dieser Möglichkeit erteilen muss.

Zu Art. 20 – Kreditverträge mit variablem Zinssatz

Diese Bestimmung setzt Art. 24 der Richtlinie um. Abs. 1 enthält Mindestanforderungen für die zur Berechnung des Sollzinssatzes herangezogenen Indizes und Referenzzinssätze, die zumindest zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erfüllt sein müssen.

Abs. 2 sieht Aufbewahrungspflichten für Indizes und Referenzzinssätze vor. Die Richtlinie nennt in Art. 24 nur Referenzzinssätze. Schon im ESIS-Merkblatt hat der Kreditgeber anzugeben, etwa durch Verweis auf eine Internetadresse, wo weitere Informationen zu den Indizes oder Referenzzinssätzen zu finden sind. Diese Verpflichtung findet sich in Anhang II Teil B Abschnitt „4. Zinssatz und andere Kosten“ Abs. 2 Bst. c und ist von der Richtlinie vorgegeben.

Für den Fall, dass der CHF-Libor nicht mehr als anerkannter Index oder Referenzzinssatz verfügbar ist oder nicht mehr veröffentlicht wird, wird der in diesem Gesetz benannte Index oder Referenzzinssatz auf der Basis eines anderen wirtschaftlich möglichst gleichwertigen Index oder Referenzzinssatzes festgesetzt. Als gleichwertig gelten namentlich anerkannte Indizes oder Referenzzinssätze, die zwecks möglichst wertneutraler Umstellung von bisher an den CHF-Libor gebundenen Krediten berechnet werden.

Zu Art. 21 – Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte

Abs. 1 setzt Art. 12 der Richtlinie um. Es wird festgehalten, dass Bündelungsgeschäfte erlaubt und Kopplungsgeschäfte grundsätzlich untersagt sind.

Abs. 2 und 3 regeln jene Fälle, in denen Kopplungsgeschäfte ausnahmsweise zulässig sind. Dabei übernimmt Abs. 2 die Ausnahmemöglichkeit aus Art. 12 Abs. 2 der Richtlinie. Die Begriffe „Familienangehörige“ oder „nahe Verwandte“ stam-

men aus der Richtlinie; um möglichst allen Formen des Zusammenlebens in der heutigen Gesellschaft gerecht zu werden, sind diese beiden Begriffe weit zu verstehen, so dass auch andere Konstellationen (z. B. Konkubinats) entsprechend Berücksichtigung finden. Abs. 3 enthält die Ausnahmemöglichkeit aus Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie.

Zu Art. 22 – Fremdwährungskredite

Abs. 1 setzt Art. 23 Abs. 1 der Richtlinie um. Hierbei überlässt der Gesetzgeber dem Kreditgeber die Festlegung, ob dem Konsumenten beide der in Abs. 1 Bst. a und b genannten Wahlmöglichkeiten oder nur eine von diesen zur Verfügung stehen.

Eine allfällige Entschädigung nach Abs. 2 basiert auf der Entschädigungsregelung für einen voraussichtlich unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil aus der vorzeitigen Rückzahlung des Kreditbetrags.

Abs. 3 definiert in Umsetzung von Art. 23 Abs. 2 der Richtlinie die alternative Währung, auf die die Umstellung erfolgen kann. Alternative Währung ist entweder die Währung, in der der Konsument überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückbezahlt werden soll, wie zum Zeitpunkt der jüngsten Kreditwürdigkeitsprüfung, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag durchgeführt wurde, angegeben (Bst. a), oder die Währung des EWR-Mitgliedstaates, in welchem der Konsument seinen Wohnsitz hat oder in welchem er bei Abschluss des Kreditvertrags seinen Wohnsitz hatte (Bst. b).

Abs. 4 setzt Art. 23 Abs. 2 letzter Unterabsatz der Richtlinie um. Der Kreditgeber kann festlegen, auf welche der im Gesetz festgelegten Wahlmöglichkeiten sich die Festlegung der Währung bezieht. Dabei kann er beide Anknüpfungspunkte oder auch nur einen der beiden auswählen.

Abs. 5 sieht in Umsetzung von Art. 23 Abs. 3 der Richtlinie vor, dass der für die Umstellung verwendete Wechselkurs dem am Tag des Antrags auf Umstellung geltenden Marktwechselkurs entsprechen muss, sofern im Kreditvertrag nichts anderes festgelegt ist.

Abs. 6 legt in Umsetzung von Art. 23 Abs. 4 der Richtlinie eine Warn- und Informationspflicht des Kreditgebers fest, die dann einsetzt, wenn der Wert des vom Konsumenten noch zu zahlenden Gesamtbetrags oder der regelmässigen Raten um mehr als 20 % von dem Wert abweicht, der gegeben wäre, wenn der Wechselkurs zwischen der Währung des Kreditvertrags und der Währung des EWR-Mitgliedstaates zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags angewandt würde.

Nach Abs. 7 ist der Konsument im ESIS-Merkblatt und im Kreditvertrag über die für Fremdwährungskredite geltenden Regelungen zu unterrichten. Überdies ist im ESIS-Merkblatt ein Beispiel anzugeben, das die Auswirkungen einer Wechselkursschwankung von 20 % deutlich macht, sofern das Wechselkursrisiko für den Konsumenten nicht auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt ist. Damit wird Art. 23 Abs. 6 der Richtlinie umgesetzt.

Zu Art. 23 – Zahlungsausfall

Art. 23 Abs. 1 setzt Art. 28 Abs. 2 der Richtlinie um. Mit dieser Bestimmung wird festgelegt, dass Gebühren – im Zusammenhang mit einem Zahlungsausfall – dem Konsumenten in Rechnung gestellt werden können.

Nach Abs. 2 können Kreditgeber dem Konsumenten bei Zahlungsausfall zusätzliche Gebühren und Kosten in Rechnung stellen (vgl. Art. 28 Abs. 3 der Richtlinie).

Zu Überschrift vor Art. 24 – Kreditvermittlung

Erstmals sieht das EWR-Recht im Rahmen der Richtlinie Mindestanforderungen für die Ausübung der Tätigkeit als Kreditvermittler vor. Diese Mindestanforde-

rungen reichen von einem Bewilligungserfordernis über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten bis hin zu Vorgaben für die Unternehmensstruktur und Unternehmensführung von Kreditvermittlern. Darüber hinaus dürfen Kreditvermittler zukünftig innerhalb des EWR grenzüberschreitend tätig werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie sollen die entsprechenden rechtlichen Grundlagen für die bisher in Liechtenstein nicht geregelte Tätigkeit des Kreditvermittlers zentral im HIKrG geschaffen und die entsprechenden EWR-rechtlichen Vorgaben umgesetzt werden. Das HIKrG enthält daher die notwendigen Bestimmungen zur Bewilligungspflicht und -erteilung, zur Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit, zum nationalen Register für Kreditvermittler sowie zu den Zuständigkeiten und Befugnissen der für die Aufsicht zuständigen Behörden.

Da es sich bei der zu regelnden Materie um eine Schnittmenge zwischen Finanzmarktaufsicht- und Gewerberecht handelt, werden im HIKrG sowohl die FMA als auch das Amt für Volkswirtschaft mit Aufsichtsaufgaben betraut. Damit wird den Besonderheiten der Tätigkeit der Kreditvermittlung und den Vorgaben der Richtlinie Rechnung getragen. Während die Bewilligungserteilung, die Notifikationsverfahren im Rahmen der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit, der Bewilligungsentzug und die Führung des Registers über Kreditvermittler beim Amt für Volkswirtschaft gebündelt werden, erfolgt die Aufsicht über Kreditvermittler entweder durch das Amt für Volkswirtschaft (nicht gebundene Kreditvermittler) oder die FMA (gebundene Kreditvermittler). Der FMA obliegt auch die Wahrnehmung der internationalen Zusammenarbeit im Rahmen des Europäischen Systems der Finanzaufsicht, insbesondere auf Ebene der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA), und die Aufsicht über die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes durch Kreditgeber.

Zu Art. 24 – Bewilligung

Art. 29 der Richtlinie sieht das Erfordernis einer Bewilligung für Kreditvermittler durch die nach nationalem Recht zuständige Behörde vor. Dieses Bewilligungserfordernis wird in Art. 24 umgesetzt. Zukünftig ist für die Ausübung der Kreditvermittlung eine Bewilligung erforderlich. Diese Bewilligung wird – unabhängig davon, ob es sich um einen gebundenen oder nicht gebundenen Kreditvermittler handelt – vom Amt für Volkswirtschaft erteilt.

Abs. 3 erklärt das Gewerberecht für anwendbar, soweit das vorliegende Gesetz keine Regelung enthält. Materiell handelt es sich dabei um Regelungen zum Geschäftsführer, Betriebsleiter, zum Sitz, zur Betriebsstätte, zur Zuverlässigkeit, zu den Löschungstatbeständen als auch um entsprechende Strafbestimmungen.

Die Abs. 4 und 5 regeln spezifische Ausnahmen von der Bewilligungspflicht. Einerseits sind jene Kreditvermittler von der Pflicht zur Erlangung einer inländischen Bewilligung ausgenommen, die in anderen EWR-Mitgliedstaaten eine entsprechende Zulassung nach der Richtlinie besitzen und im Rahmen der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit im Inland tätig werden. Andererseits sollen Banken, die eine Bewilligung nach dem BankG haben, und deren Angestellte ebenfalls keiner Bewilligungspflicht nach diesem Gesetz unterliegen. Die Ausnahme von der Bewilligungspflicht für Bankangestellte gilt jedoch nur für Kreditvermittlungs- oder Beratungsdienstleistungen, die im Rahmen ihres Arbeitsverhältnisses mit einer Bank erbracht werden. Eine darüber hinausgehende, außerhalb dieses Angestelltenverhältnisses ausgeübte Vermittler- oder Beratertätigkeit in Bezug auf Hypothekarkredite unterliegt hingegen der Bewilligungspflicht nach Abs. 1.

Zu Art. 25 – Voraussetzungen

Art. 25 setzt Art. 29 Abs. 1 bis 3 der Richtlinie um und regelt die Bewilligungsvoraussetzungen für das Erbringen von Kreditvermittlungs- und Beratungsdienst-

leistungen. Dabei wird von der Flexibilität Gebrauch gemacht, welcher nach der Intention des EWR-Gesetzgebers den EWR-Mitgliedstaaten eingeräumt wurde (s. ErwG. 69 der Richtlinie). Die Voraussetzungen der Bst. a bis c und e sind dem Gewerberecht nachgebildet, da es sich bei der Kreditvermittlung um ein reglementiertes Gewerbe handelt. Die Bst. d und f entsprechen den EWR-rechtlichen Vorgaben an die Bewilligungsvoraussetzungen und setzen Art. 29 Abs. 2 Bst. a bis c der Richtlinie um. In Bezug auf das Erfordernis einer Berufshaftpflichtversicherung ist auf die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 1125/2014¹⁵ hinzuweisen. Aktuell beträgt die vorgeschriebene Mindestdeckungssumme Euro 460 000 (bzw. den entsprechenden Gegenwert in Schweizer Franken) für jeden einzelnen Schadenfall und insgesamt Euro 750 000 (bzw. den entsprechenden Gegenwert in Schweizer Franken) pro Kalenderjahr für alle Schadenfälle.

Abs. 3 räumt der Regierung eine Verordnungsermächtigung ein, um gegebenenfalls detailliertere Regelungen zu den in den Bst. a bis f angeführten Voraussetzungen treffen zu können wie z. B. ausführende verfahrensrechtliche Regelungen sowie detaillierte Regelungen hinsichtlich fachlicher und beruflicher Qualifikationsnachweise.

Zu Art. 26 – Verpflichtung zur externen Revision

Hypothekarkredite nehmen mittlerweile in der Aufsicht über Finanzintermediäre eine Sonderstellung ein. Diese Sonderstellung lässt sich nicht nur aus den Vorgaben der Richtlinie ableiten. Hypothekarkredite stehen schon seit der Finanzkrise im besonderen Fokus der Aufsicht über Banken, da die Vergabe von Hypothekarkrediten weitreichende systemische Folgen für das Finanzsystem bzw. die Finanzstabilität haben kann. Daher hat sich der EWR-Gesetzgeber dazu ent-

¹⁵ Delegierte Verordnung (EU) Nr. 1125/2014 der Kommission vom 19. September 2014 zur Ergänzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards für die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie für Kreditvermittler (ABl. L 305 vom 24.10.2014, S. 1).

schlossen, den zuständigen Behörden im Bereich der makroprudenziellen Aufsicht Instrumente für die Begrenzung der systemischen Risiken aus der Vergabe von Hypothekarkrediten zur Hand zu geben.

Die Vermittlung von Hypothekarkrediten kann am Anfang der Kreditvergabe durch einen Kreditgeber stehen. Bei Hypothekarkrediten ist daher ein besonderer Massstab an die Vermittlungstätigkeit anzulegen. Der EWR-Gesetzgeber hat dies erkannt und versucht, durch die Vorgaben der Richtlinie einer unverantwortlichen Kreditvergabe und unverantwortlichem Handeln bei der Kreditvermittlung entgegenzuwirken (ErwG. 4). Die Vermittlung von Hypothekarkrediten kann sich – je nach vertraglicher Vereinbarung zwischen Kreditgeber und Kreditvermittler – unterschiedlich ausgestalten. Die Tätigkeit bei der Kreditvermittlung kann sich auf eine (reine) Maklertätigkeit, d.h. das Vermitteln von Kunden an den Kreditgeber, beschränken. Der Kreditgeber kann dem Kreditvermittler aber auch das Recht einräumen, Kreditverträge in seinem Namen abzuschliessen (sog. Abschlussvermittlung). In beiden Fällen werden die Kreditvermittler anhand von Vorgaben tätig, die sie vom Kreditgeber erhalten. Gerade im Fall der Abschlussvermittlung besteht jedoch ein erhöhtes Risiko einer unverantwortlichen Kreditvermittlung und -vergabe.

Aufgrund der Sonderstellung von Hypothekarkrediten bedarf es eines angemessenen Aufsichtssystems, das der besonderen Stellung der Hypothekarkredite innerhalb des Finanzmarktaufsichtsrechts gerecht wird. Insbesondere soll durch das Aufsichtssystem sichergestellt werden, mögliche Risiken durch eine unverantwortliche Kreditvermittlung und –vergabe frühzeitig und schon in der Sphäre des Kreditvermittlers zu erkennen. Es ist daher sachgerecht und erforderlich, dass Kreditvermittler zur Einrichtung einer externen, spezialgesetzlichen Revision durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Revisionsgesellschaft verpflichtet werden. Diese spezialgesetzliche Revision unterscheidet sich von jener nach dem

Gesellschaftsrecht dadurch, dass sie die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Bestimmungen durch Bewilligungsträger im Fokus hat.

Zu Art. 27 – Entzug

Art. 27 dient der Umsetzung von Art. 33 der Richtlinie. Die Bst. a, b und c setzen Art. 33 Abs. 1 Unterabs. 1 Bst. a und c der Richtlinie um. Von der Möglichkeit, in den in den Bst. a und b genannten Fällen das Erlöschen der Bewilligung vorzusehen, wird insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit nicht Gebrauch gemacht. Neben der Nichterfüllung der Bewilligungsvoraussetzungen können auch der Verzicht auf die erteilte Bewilligung oder auch die Nichtinanspruchnahme der Bewilligung innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Bewilligung ein Grund für den Verlust der Bewilligung sein. Wie der Markteintritt (Erteilung der Bewilligung) soll auch der Marktaustritt (Entzug der Bewilligung) unter klaren Rahmenbedingungen erfolgen. Ein Erlöschen der Bewilligung würde in diesen beiden Fällen jedoch nicht zur Rechtssicherheit beitragen. Daher wird auch in diesen beiden Fällen der Entzug der Bewilligung vorgesehen, um es dem Amt für Volkswirtschaft zu ermöglichen, einen geordneten Marktaustritt sicherzustellen. Der Beginn der sechsmonatigen Frist knüpft an die rechtliche Möglichkeit an, die von einer Bewilligung umfasste Tätigkeit tatsächlich auszuüben. Entsprechend wird bei der Erteilung der Bewilligung unter (aufschiebenden) Bedingungen die sechsmonatige Frist erst dann zu laufen beginnen, wenn die Bedingungen erfüllt sind und damit die Möglichkeit besteht, das durch die Bewilligung eingeräumte Recht auch auszuüben.

Vom Entzug umfasst ist auch ein teilweiser Entzug oder eine vorübergehende Suspendierung der Bewilligung als Ausdruck des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit. So kann der definitive Entzug der Bewilligung u.U. eine überschüssende Reaktion auf eine fehlende Bewilligungsvoraussetzung darstellen. Die Bst. d und e setzen Art. 33 Abs. 1 Unterabs. 1 Bst b und c der Richtlinie um.

Zu Art. 28 – Meldepflichten

Die Meldepflicht dient sowohl der FMA als auch dem Amt für Volkswirtschaft zur besseren Aufsicht über die Kreditvermittler und deren Beratungsaktivitäten. Die Übertragung der Meldepflicht an den Bewilligungsinhaber dient der administrativen Entlastung der beiden Behörden. Zu melden ist, wenn sich die Voraussetzungen nachträglich ändern, die zur Erteilung der Bewilligung geführt haben (Bst. a) und wenn die Kreditvermittlungstätigkeit ununterbrochen während mindestens sechs Monaten nicht mehr ausgeübt und keine Beratungsdienstleistung erbracht wurde (Bst. b).

Zu Art. 29 – Informationspflichten

Art. 29 setzt Art. 15 der Richtlinie um und stellt sicher, dass der Kreditvermittler dem Konsumenten diverse Informationen zu erteilen hat. Gemäss Abs. 1 hat der Kreditvermittler die erforderlichen Informationen und Auskünfte rechtzeitig vor Ausübung der Kreditvermittlungstätigkeit dem Konsumenten gegenüber auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Mit Abs. 2 wird die zusätzliche Pflicht statuiert, dass der Kreditvermittler dem Kreditgeber das vom Konsumenten an den Kreditvermittler für dessen Dienste zu zahlende Entgelt zur Berechnung des effektiven Jahreszinses mitzuteilen hat.

In Abs. 3 wird festgehalten, dass der Kreditvermittler auch die genannten Pflichten nach dem Konsumkreditgesetz einzuhalten hat.

Abs. 4 legt dar, dass der Kreditvermittler die Informationen nach Abs. 1 in die angemessenen Erläuterungen nach Art. 10 HIKrG einzubeziehen hat.

Gemäss Abs. 5 hat die Bereitstellung von Informationen und Auskünften für Konsumenten unentgeltlich zu erfolgen.

Zu Art. 30 – Bestellung der Revisionsstelle

Art. 30 legt die Verpflichtung fest, dass jeder Kreditvermittler einen von der FMA anerkannten Wirtschaftsprüfer oder eine anerkannte Revisionsgesellschaft zu bestellen hat. Art. 30 orientiert sich an bereits bestehenden Regelungen im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts, insbesondere an Art. 43 des Vermögensverwaltungsgesetzes (VVG).¹⁶ Die Vorgaben des VVG eignen sich für Kreditvermittler, da sich die erwartete Grösse und Organisationsstruktur von Kreditvermittlern mit jenen von Vermögensverwaltungsgesellschaften vergleichen lassen. Die Verpflichtung zur Bestellung eines Wirtschaftsprüfers besteht für Kreditvermittler unabhängig davon, ob sie als gebundene oder nicht gebundene Kreditvermittler tätig sind.

Kreditvermittler müssen künftig einen nach diesem Gesetz anerkannten, besonders qualifizierten Wirtschaftsprüfer oder eine besonders qualifizierte Revisionsgesellschaft bestellen. Bevor ein Wirtschaftsprüfer oder eine Revisionsgesellschaft bestellt werden können, müssen sie von der FMA anerkannt werden. Um eine solche Anerkennung zu erlangen, bedarf es als Voraussetzung einer Zulassung nach dem Gesetz über Wirtschaftsprüfer und Revisionsgesellschaften (WPRG)¹⁷ sowie besonderer Qualifikationen im Bereich der Hypothekarkreditvergabe. Diese Anforderungen kann die Regierung mittels Verordnung konkretisieren.

Die Vorschriften über Wirtschaftsprüfer gelten für Revisionsgesellschaften entsprechend. Revisionsgesellschaften bedürfen für die Zulassung als besonders qualifizierte Revisionsgesellschaft insbesondere einer Organisation, die nach Art und Umfang der beabsichtigten bzw. bewirtschafteten Mandate angemessen ist.

¹⁶ Gesetz vom 25. November 2005 über die Vermögensverwaltung (Vermögensverwaltungsgesetz; VVG); LGBl. 2005 Nr. 278.

¹⁷ Gesetz vom 9. Dezember 1992 über die Wirtschaftsprüfer und Revisionsgesellschaften (WPRG); LGBl. 1993 Nr. 44.

Zu einer angemessenen Organisation gehört unter anderem, dass sie stets über zumindest zwei besonders qualifizierte Wirtschaftsprüfer verfügt, durch welche die Revisionsgesellschaft ihre eigenen spezialgesetzlichen Mandate sachgemäss bewirtschaften lassen kann. Die Anzahl der spezialgesetzlichen Wirtschaftsprüfer ist entsprechend Art und Umfang der spezialgesetzlichen Mandate, insbesondere unter Berücksichtigung der ordnungsgemässen und sachgemässen Mandatsbewirtschaftung, verhältnismässig anzupassen.

Zu Art. 31 – Pflichten der Revisionsstelle

Art. 31 verpflichtet den Wirtschaftsprüfer zur Durchführung der spezialgesetzlichen Prüfung und legt deren Inhalt fest. Art. 31 richtet sich bei der Festlegung des Inhalts der spezialgesetzlichen Prüfung nach bereits bestehenden Bestimmungen im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts, insbesondere Art. 44 VVG. Das Ergebnis der Prüfung ist in einem Prüfungsbericht festzuhalten, der sowohl an den Kreditvermittler (bzw. dessen zuständige Organe) und an die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft zu übermitteln ist. Im Rahmen seiner Tätigkeit unterliegt der Wirtschaftsprüfer der Geheimhaltungspflicht. Die Regierung kann mittels Verordnung den Inhalt sowie die Fristen zur Erstellung und Einreichung des Prüfungsberichts detaillierter regeln.

Zu Art. 32 – Beanstandungen und Meldepflichten

Art. 32 normiert das Vorgehen des Wirtschaftsprüfers, wenn dieser im Zuge seiner Prüfung Verletzungen von gesetzlichen oder sonstigen Vorschriften feststellt. Das vorgesehene System orientiert sich an bereits bestehenden Bestimmungen im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts, insbesondere Art. 39 BankG und Art. 45 VVG. Zuerst hat der Wirtschaftsprüfer dem Kreditvermittler eine angemessene Frist zu setzen, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Erfolgt diese Herstellung des rechtmässigen Zustandes nicht, hat der Wirtschaftsprüfer dies der FMA bzw. dem Amt für Volkswirtschaft zu melden.

Abs. 2 und 3 statuieren Fälle, in denen auf jeden Fall eine sofortige Meldung an die zuständige Vollzugsbehörde zu erstatten ist. Bei der Aufzählung in Abs. 3 handelt es sich um eine exemplarische Liste von Verletzungen, bei denen die Einräumung einer Frist zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes durch den Wirtschaftsprüfer nicht mehr in Erwägung gezogen werden kann, da in diesen Fällen in der Regel von unmittelbarem Handlungsbedarf durch die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft auszugehen ist. Daher hat in diesen und anderen, ähnlich gelagerten Fällen unmittelbar eine Meldung an die zuständige Vollzugsbehörde zu erfolgen. Abs. 4 und 5 komplementieren die Vorgaben der Abs. 1 bis 3.

Zu Art. 33 – Aufsicht über die Revisionsstelle

Art. 33 orientiert sich an bereits bestehenden Regelungen im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts, insbesondere Art. 39a und Art. 46 VVG. Die Aufsicht über die Tätigkeiten der Wirtschaftsprüfer bzw. der Revisionsgesellschaften im Rahmen der spezialgesetzlichen Revision über Kreditvermittler obliegt der FMA.

Zu Art. 34 – Kosten der Revision

Art. 34 entspricht der bisherigen Praxis im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts und ordnet an, dass die Kosten für die spezialgesetzliche Revision von den Bewilligungsträgern zu tragen sind.

Zu Art. 35 – Tätigkeit inländischer Kreditvermittler in einem anderen EWR-Mitgliedstaat im Rahmen der Niederlassungsfreiheit

Kreditvermittlern, denen eine Bewilligung gemäss Art. 24 dieses Gesetzes erteilt wurde, können auch den sogenannten Europäischen Pass (auch „single license“-Prinzip oder „Passporting“ genannt) in Anspruch nehmen. Der Europäische Pass erlaubt es Kreditvermittlern mit einer inländischen Bewilligung auch innerhalb des gesamten EWR entweder über eine Zweigniederlassung im Rahmen der Niederlassungsfreiheit oder grenzüberschreitend im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit tätig zu werden. Die Richtlinie nimmt sich für die Regelung der Niederlas-

sungs- und Dienstleistungsfreiheit die entsprechenden Regelungen aus dem Bereich des EWR-Finanzmarktrechts zum Vorbild und führt ein entsprechendes System für die Kreditvermittlung ein. Um über den Europäischen Pass innerhalb des gesamten EWR tätig werden zu dürfen, müssen Kreditvermittler ein in Art. 32 der Richtlinie vorgegebenes Verfahren („Notifikationsverfahren“) durchlaufen. Am Anfang dieses Notifikationsverfahrens haben Kreditvermittler der zuständigen Behörde des Staates, in dem sie niedergelassen sind („Herkunftsmitgliedstaat“) ihre Absicht anzuzeigen, dass sie entweder über eine Zweigniederlassung im Rahmen der Niederlassungsfreiheit oder grenzüberschreitend im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit in einem anderen EWR-Mitgliedstaat („Aufnahmemitgliedstaat“) tätig werden wollen. Die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates hat in der Folge der zuständigen Behörde des Aufnahmemitgliedstaates innerhalb einer einmonatigen Frist diese Absicht mitzuteilen und bestimmte Informationen zu übermitteln.

Art. 35 setzt Art. 32 Abs. 1 und 3 der Richtlinie in Zusammenhang mit der Niederlassungsfreiheit um und regelt das Notifikationsverfahren zur Erlangung des Europäischen Passes für die Erbringung von Kreditvermittlungs- und Beratungsdienstleistungen über eine Zweigniederlassung in anderen EWR-Mitgliedstaaten. Dabei werden, wie auch auf Ebene des EWR-Rechts, die einschlägigen Bestimmungen aus den Spezialgesetzen im Bereich des Finanzmarktrechts als Vorbild herangezogen. Aufgrund der inhaltlichen Nähe zur Bewilligungserteilung wird das Amt für Volkswirtschaft als zentraler Anlaufpunkt für das Notifikationsverfahren zur Erlangung des Europäischen Passes vorgesehen.

Abs. 1 sieht vor, dass Kreditvermittler mit einer Bewilligung nach Art. 24, die im Rahmen der Niederlassungsfreiheit in einem anderen EWR-Mitgliedstaat („Aufnahmemitgliedstaat“) durch Errichtung einer Zweigniederlassung tätig werden wollen, eine entsprechende Mitteilung beim Amt für Volkswirtschaft einzubringen.

gen haben. Eine vorherige Aufnahme der Tätigkeit im jeweiligen Aufnahmemitgliedstaat ist nicht zulässig. Mitteilungen gemäss Abs. 1 sind unabhängig davon, ob es sich um einen gebundenen oder nicht gebundenen Kreditvermittler handelt, ausschliesslich beim Amt für Volkswirtschaft einzubringen.

Abs. 2 setzt Art. 32 Abs. 3 Unterabs. 2 der Richtlinie um und regelt den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Volkswirtschaft und der zuständigen Behörde des EWR-Aufnahmemitgliedstaates, in dem eine Zweigniederlassung errichtet werden soll. Nach Erhalt der vollständigen Anzeige hat das Amt für Volkswirtschaft die entsprechenden Informationen an die zuständige Behörde des jeweiligen Aufnahmemitgliedstaates weiterzuleiten. Der Kreditvermittler ist über die Weiterleitung ebenfalls zu informieren. Die im Rahmen des Notifikationsverfahrens zwischen den zuständigen Behörden auszutauschenden Informationen richten sich nach der Leitlinie EBA/GL/2015/19.¹⁸ Bei der Übermittlung gemäss Abs. 2 sind diese Leitlinien zu beachten.

Abs. 3 setzt Art. 34 Abs. 5 der Richtlinie um und ermöglicht es der FMA bzw. dem Amt für Volkswirtschaft, in Zweigniederlassungen inländischer Kreditvermittler in anderen EWR-Mitgliedstaaten vor Ort Ermittlungen durchzuführen. Vor Durchführung dieser Ermittlungen haben sich die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft mit der zuständigen Behörde des Aufnahmemitgliedstaates, in welchem die Ermittlungen durchgeführt werden sollen, in Verbindung zu setzen.

Abs. 4 räumt der Regierung die Ermächtigung ein, den Inhalt der Mitteilung gemäss Abs. 1 mittels Verordnung genauer zu regeln. Die Richtlinie selbst macht keine inhaltlichen Vorgaben zum Inhalt der Mitteilung gemäss Abs. 1, jedoch bestehen solche Vorgaben auf der Ebene des EWR im Rahmen von Leitlinien der

¹⁸ Leitlinien der European Banking Authority EBA/GL/2015/19 vom 19. Mai 2015 über die Mitteilungen von Kreditvermittlern im Rahmen des Europäischen Passes nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

EBA.¹⁹ Die Regelung des Inhalts der Mitteilung gemäss Abs. 1 durch eine Verordnung dient der Rechtssicherheit für jene Bewilligungsträger, die eine Mitteilung gemäss Abs. 1 an das Amt für Volkswirtschaft machen wollen. Zusätzlich wird dadurch der Verwaltungsaufwand reduziert, da so sichergestellt werden kann, dass alle notwendigen Informationen für die Weiterleitung bereits in der Mitteilung enthalten sind.

Zu Art. 36 – Tätigkeit inländischer Kreditvermittler in einem anderen EWR-Mitgliedstaat im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs

Art. 36 setzt Art. 32 Abs. 1 und 3 der Richtlinie in Zusammenhang mit der grenzüberschreitenden Tätigkeit im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit um. Abs. 1 sieht vor, dass Kreditvermittler mit einer Bewilligung nach Art. 24, die im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit grenzüberschreitend in einem anderen EWR-Mitgliedstaat („Aufnahmemitgliedstaat“) tätig werden wollen, eine entsprechende Mitteilung beim Amt für Volkswirtschaft einzubringen haben. Wie auch bei der Niederlassungsfreiheit ist eine vorherige Aufnahme der Tätigkeit im jeweiligen Aufnahmemitgliedstaat nicht zulässig. Ebenfalls sind Mitteilungen gemäss Abs. 1 unabhängig davon, ob es sich um einen gebundenen oder nicht gebundenen Kreditvermittler handelt, ausschliesslich beim Amt für Volkswirtschaft einzubringen.

Abs. 2 setzt Art. 32 Abs. 3 Unterabs. 2 der Richtlinie um und regelt den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Volkswirtschaft und der zuständigen Behörde des Aufnahmemitgliedstaates des jeweiligen EWR-Mitgliedstaates, in dem der Kreditvermittler im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit tätig werden will. Nach Erhalt der vollständigen Anzeige hat das Amt für Volkswirtschaft die entsprechenden Informationen an die zuständige Behörde

¹⁹ European Banking Authority.

des jeweiligen Aufnahmemitgliedstaates weiterzuleiten. Der Kreditvermittler ist über die Weiterleitung ebenfalls zu informieren. Die im Rahmen des Notifikationsverfahrens zwischen den zuständigen Behörden auszutauschenden Informationen richten sich nach der Leitlinie EBA/GL/2015/19. Bei der Übermittlung gemäss Abs. 2 sind diese Leitlinien zu beachten.

Abs. 3 räumt der Regierung die Ermächtigung ein, den Inhalt der Mitteilung gemäss Abs. 1 mittels Verordnung festzulegen. Die Richtlinie selbst macht keine inhaltlichen Vorgaben zum Inhalt der Mitteilung gemäss Abs. 1. Jedoch bestehen solche Vorgaben auf der Ebene des EWR im Rahmen von Leitlinien der EBA. Die Regelung des Inhalts der Mitteilung gemäss Abs. 1 durch eine Verordnung dient der Rechtssicherheit für jene Bewilligungsträger, die eine Mitteilung gemäss Abs. 1 machen wollen. Zusätzlich wird dadurch der Verwaltungsaufwand reduziert, da so sichergestellt werden kann, dass alle notwendigen Informationen für die Weiterleitung bereits in der Mitteilung enthalten sind.

Zu Art. 37 – Pflichten gegenüber der zuständigen Behörde des Aufnahmemitgliedstaates

Mit Art. 37 wird Art. 33 Abs. 2 der Richtlinie umgesetzt. Wird einem Kreditvermittler, der in einem anderen EWR-Mitgliedstaat im Rahmen der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit tätig ist, die Bewilligung entzogen, sind über diesen Entzug die zuständigen Behörden des jeweiligen Aufnahmemitgliedstaates zu informieren.

Zu Art. 38 – Errichtung einer Zweigniederlassung von Kreditvermittlern aus dem EWR im Inland

Die Richtlinie sieht nicht nur die Möglichkeit vor, dass liechtensteinische Kreditvermittler im Rahmen der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit aufgrund ihrer inländischen Bewilligung innerhalb des EWR tätig werden können. Auch umgekehrt können Kreditvermittler aus anderen EWR-Mitgliedstaaten im Rah-

men der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit in Liechtenstein tätig werden, wenn sie das dafür vorgesehene Notifikationsverfahren durchlaufen haben. Art. 38 setzt Art. 32 der Richtlinie um und schafft die dafür notwendigen Rechtsgrundlagen.

Abs. 1 setzt Art. 32 Abs. 1 und 3 der Richtlinie in Bezug auf die Ausübung der Niederlassungsfreiheit um. Ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat darf eine Zweigniederlassung in Liechtenstein erst einen Monat nach der entsprechenden Mitteilung der zuständigen Behörde des jeweiligen EWR-Mitgliedstaates an das Amt für Volkswirtschaft errichten. Die Mitteilung der zuständigen Behörde muss vollständig sein und insbesondere jene Informationen enthalten, die in den Leitlinien EBA/GL/2015/19 vorgesehen sind.

Abs. 2 setzt Art. 32 Abs. 3 Unterabs. 2 der Richtlinie im Hinblick auf die Eintragung in das nationale Register um. Hat das Amt für Volkswirtschaft eine vollständige Mitteilung einer zuständigen Behörde eines anderen EWR-Mitgliedstaates erhalten, sind diese Informationen in das nationale Register einzutragen. Im Register ist explizit zu kennzeichnen, dass der jeweilige Kreditvermittler im Rahmen der Niederlassungsfreiheit in Liechtenstein tätig ist.

Abs. 3 setzt Art. 32 Abs. 4 der Richtlinie um. Das Amt für Volkswirtschaft ist verpflichtet, Kreditvermittler, die in Liechtenstein eine Zweigniederlassung errichten wollen, über andere, auf sie für die Ausübung der Tätigkeiten anwendbare, nationale Bestimmungen zu informieren. In der Regel handelt es sich bei diesen Bestimmungen um Regelungen aus Bereichen, die nicht von der Richtlinie abgedeckt sind.

Zu Art. 39 – Befugnisse der Vollzugsbehörde bei der Ausübung der Niederlassungsfreiheit

Da das EWR-Recht Kreditvermittlern das Recht einräumt, ihre Tätigkeiten innerhalb des EWR im Rahmen der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit zu erbringen, sieht die Richtlinie auch spezielle Regelungen vor, wie Kreditvermittler in solchen Fällen zu beaufsichtigen sind. Art. 34 der Richtlinie unterscheidet dabei zwischen Kreditvermittlern, die grenzüberschreitend im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit tätig werden, und Kreditvermittlern, die im Rahmen der Niederlassungsfreiheit eine Zweigniederlassung errichten. Generell unterliegen solche Kreditvermittler, die im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit grenzüberschreitend tätig werden, weiterhin vollumfänglich der Aufsicht der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates – also jenes EWR-Mitgliedstaates, in dem sie bewilligt wurden und ihren Sitz haben. Errichtet ein Kreditvermittler jedoch eine Zweigniederlassung in einem Aufnahmemitgliedstaat, kommen der zuständigen Behörde des Aufnahmemitgliedstaates auch eingeschränkte Aufsichtsaufgaben und -befugnisse zu.

Art. 39 setzt Art. 34 Abs. 2 und 3 der Richtlinie um und regelt die Zuständigkeiten und Aufsichtsbefugnisse der FMA bzw. des Amts für Volkswirtschaft gegenüber Zweigniederlassungen von Kreditvermittlern aus anderen EWR-Mitgliedstaaten in Liechtenstein.

Abs. 1 setzt Art. 34 Abs. 2 Unterabs. 1 der Richtlinie um und legt den Umfang der Aufsichtspflicht der FMA bzw. des Amts für Volkswirtschaft über solche Zweigniederlassungen fest. Die Richtlinie sieht hier einen engen Rahmen vor, innerhalb dessen die Vollzugsbehörden tätig werden können. Gegenüber Zweigniederlassungen haben die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft die Einhaltung der Bestimmungen über die Wohlverhaltensregeln bei der Vergabe von Hypothekarkrediten, die unentgeltliche Bereitstellung von Informationen an die Konsumenten,

die Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals, die Werbung, bestimmte Informationspflichten und angemessene Erläuterungen, die Berechnung des effektiven Jahreszinses, die Offenlegung an Verbraucher und über die Standards für Beratungsdienstleistungen zu beaufsichtigen.

Abs. 2 setzt Art. 34 Abs. 3 Unterabs. 2 der Richtlinie um und ermächtigt die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft, Überprüfungen bei den Zweigniederlassungen von Kreditvermittlern aus anderen EWR-Mitgliedstaaten in Liechtenstein vorzunehmen und Vorkehrungen bzw. Änderungen dieser Vorkehrungen zu verlangen, damit sichergestellt wird, dass Zweigniederlassungen die in Abs. 1 genannten Regelungen einhalten.

Abs. 3 setzt Art. 34 Abs. 2 Unterabs. 2 der Richtlinie um und ermöglicht es der FMA bzw. dem Amt für Volkswirtschaft für den Fall, dass eine Zweigniederlassung die in Abs. 1 genannten Regelungen nicht einhält, die Herstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen.

Mit Abs. 4 und 5 wird Art. 34 Abs. 2 Unterabsatz 3 und 4 der Richtlinie umgesetzt. Kommt ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Staat, der eine Zweigniederlassung in Liechtenstein errichtet hat, der Aufforderung zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes gemäss Abs. 3 nicht nach, kann die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft alle geeigneten Massnahmen ergreifen, um die Herstellung des rechtmässigen Zustandes sicherzustellen. Ergreifen die Vollzugsbehörden solche Massnahmen, haben sie die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates darüber nach Art. 31 dieses Gesetzes zu informieren. Verstösst ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat, der eine Zweigniederlassung in Liechtenstein errichtet hat, trotz dieser Massnahmen weiterhin gegen die in Abs. 1 genannten Vorschriften, können die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft weitere Massnahmen ergreifen, die bis zum Verbot von Neugeschäften im Inland reichen. Auch über diese Massnahmen wird die zuständige

Behörde des Herkunftsmitgliedstaates nach Art. 31 dieses Gesetzes informiert. Gleichzeitig ist auch die EFTA-Überwachungsbehörde über solche Massnahmen zu informieren.

Abs. 6 und 7 setzen Art. 34 Abs. 4 der Richtlinie um. Innerhalb des EWR-rechtlich vorgegebenen Systems stehen der FMA bzw. dem Amt für Volkswirtschaft nur dann Aufsichtsbefugnisse zur Verfügung, wenn gegen die in Abs. 1 genannten Vorschriften verstossen wird. Werden jedoch Verstösse gegen andere Vorschriften festgestellt, sind diese Tatsachen der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates mitzuteilen. In diesem Fall ist nur diese Behörde dazu ermächtigt, Massnahmen zur Einstellung der Verstösse zu ergreifen. Der FMA bzw. dem Amt für Volkswirtschaft bleibt jedoch die Möglichkeit, sog. Sicherungsmassnahmen, zu ergreifen, wenn die Massnahmen der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates erfolglos bleiben oder die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates untätig bleibt. Diese Massnahmen können jedoch nur unter der Voraussetzung angeordnet werden, dass das rechtswidrige Handeln des Kreditvermittlers aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat den Interessen der Konsumenten oder dem ordnungsgemässen Funktionieren des liechtensteinischen Finanzmarktes schadet. Bei der Entscheidung darüber, welche Massnahmen das Amt für Volkswirtschaft oder die FMA in solch einem Fall ergreifen wollen, haben sie auf den Schutz der Konsumenten und das ordnungsgemässe Funktionieren des liechtensteinischen Finanzmarktes Bedacht zu nehmen.

Abs. 8 setzt Art. 34 Abs. 5 der Richtlinie um und bildet die Rechtsgrundlage dafür, dass die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates in der in Liechtenstein errichteten Zweigstelle Überprüfungen vornehmen kann.

Zu Art. 40 – Ausübung der Dienstleistungsfreiheit durch Kreditvermittler aus dem EWR im Inland

Art. 40 setzt Art. 32 Abs. 1 und 3 der Richtlinie in Bezug auf die Ausübung der Dienstleistungsfreiheit um. Ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat, der seine Tätigkeit grenzüberschreitend im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit in Liechtenstein ausüben will, darf dies erst einen Monat nach der entsprechenden Mitteilung der zuständigen Behörde des jeweiligen EWR-Mitgliedstaates an das Amt für Volkswirtschaft. Die Mitteilung der zuständigen Behörde muss vollständig sein und insbesondere jene Informationen enthalten, die in den Leitlinien EBA/GL/2015/19 vorgesehen sind.

Abs. 2 setzt Art. 32 Abs. 3 Unterabs. 2 der Richtlinie im Hinblick auf die Eintragung in das nationale Register um. Hat das Amt für Volkswirtschaft eine vollständige Mitteilung einer zuständigen Behörde eines anderen EWR-Mitgliedstaates erhalten, hat es diese Informationen in das nationale Register einzutragen. Im Register ist explizit zu kennzeichnen, dass der jeweilige Kreditvermittler im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit in Liechtenstein tätig ist.

Zu Art. 41 – Befugnisse der Vollzugsbehörde im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs

Mit Art. 41 wird Art. 34 Abs. 4 und 5 der Richtlinie umgesetzt. Anders als bei Zweigniederlassungen von Kreditvermittlern aus anderen EWR-Mitgliedstaaten stehen den Vollzugsbehörden keine direkten Aufsichtsbefugnisse gegenüber Kreditvermittlern aus anderen EWR-Mitgliedstaaten zur Verfügung, die grenzüberschreitend im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit in Liechtenstein tätig sind. Die Zuständigkeit für die Aufsicht über solche Kreditvermittler verbleibt zur Gänze bei der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates. Der FMA bzw. dem Amt für Volkswirtschaft stehen nur sog. Sicherungsmassnahmen zur Verfügung, die nur unter gesetzlich bestimmten Umständen ausgeübt werden können.

Abs. 1 setzt Art. 34 Abs. 4 Unterabsatz 1 der Richtlinie um. Stellen die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft Verstösse eines Kreditvermittlers aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat, der grenzüberschreitend im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit in Liechtenstein tätig ist, gegen die Vorschriften dieses Gesetzes fest, haben sie diese Tatsache der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates mitzuteilen. Der FMA bzw. dem Amt für Volkswirtschaft bleibt jedoch die Möglichkeit, sog. Sicherungsmassnahmen zu ergreifen, wenn die Massnahmen der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates erfolglos bleiben oder die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates untätig bleibt. Diese Massnahmen können jedoch nur unter der Voraussetzung ergriffen werden, dass das rechtswidrige Handeln des Kreditvermittlers aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat den Interessen der Konsumenten oder dem ordnungsgemässen Funktionieren des liechtensteinischen Finanzmarktes schadet. Bei der Entscheidung darüber, welche Massnahmen ergriffen werden, sind auf den Schutz der Konsumenten und das ordnungsgemässen Funktionieren des liechtensteinischen Finanzmarktes Bedacht zu nehmen (Abs. 2).

Zu Art. 42 – Vollzugsbehörden; Schlichtungsstelle

Die Tätigkeit von Kreditvermittlern lässt sich nicht einwandfrei einem bestimmten Rechtsbereich zuordnen, sondern bewegt sich sowohl im Bereich des Finanzmarktaufsichts- als auch des Gewerberechts. Kreditvermittler lassen sich nicht eins zu eins mit den anderen im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts bekannten Vermittlern (Versicherungsvermittler, vertraglich gebundene Vermittler) gleichsetzen. Der EWR-Gesetzgeber hat dieses Mischwesen der „Kreditvermittlung“ erkannt und den EWR-Mitgliedstaaten für die Regelung der Behördenzuständigkeit auf nationaler Ebene bestimmte Möglichkeiten eingeräumt bzw. Vorgaben gemacht. In Art. 5 der Richtlinie, insbesondere in Abs. 3, räumt der EWR-Gesetzgeber dem nationalen Gesetzgeber die Wahl ein, entweder die bereits für die Bankenaufsicht zuständige Behörde (Abs. 5 Bst. a) oder eine andere

Behörde (Abs. 5 Bst. b) – sofern diese andere Behörde mit der für die Bankenaufsicht zuständigen Behörde zusammenarbeitet – für die Aufsicht über Kreditvermittler zu benennen. In Art. 34 Abs. 1 Unterabs. 2 der Richtlinie führt der EWR-Gesetzgeber eine Unterscheidung ein, die sich danach richtet, ob ein Kreditvermittler an eine oder mehrere Banken gebunden ist oder nicht. Ist ein Kreditvermittler an eine oder mehrere Banken gebunden, soll dieser Kreditvermittler von der für die Bankenaufsicht zuständigen Behörde im Rahmen der Aufsicht über Banken mit zu beaufsichtigen sein. Die Regelungen der Zuständigkeiten für die Aufsicht über Kreditvermittler innerhalb des EWR unterscheiden sich stark voneinander. Einige EWR-Mitgliedstaaten haben sich dazu entschieden, die Aufsicht über Kreditvermittler nur im Gewerberecht zu verankern (z.B. Österreich und Deutschland). Andere EWR-Mitgliedstaaten haben die Aufsicht über Kreditvermittler ausschliesslich bei den Bankenaufsichtsbehörden angesiedelt (z.B. Luxemburg). Daneben gibt es viele gemischte Systeme, in denen wechselweise die Hauptlast der Aufsichtstätigkeit einmal bei der Bankenaufsichtsbehörde (z.B. Spanien), ein anderes Mal bei der Gewerbebehörde oder der Konsumentenschutzbehörde (z.B. Italien oder Frankreich) liegt.

Bisher liegen kaum Erfahrungswerte vor, welches Aufsichtsmodell sich als besonders effektiv erwiesen hat. Dies liegt nicht nur an den sehr unterschiedlichen Ausformungen der Aufsichtsmodelle in den einzelnen EWR-Mitgliedstaaten, sondern auch daran, dass viele Mitgliedstaaten der Europäischen Union die Richtlinie erst verspätet umgesetzt haben. Angesichts der unterschiedlichen Modelle innerhalb des EWR hat sich die Regierung dazu entschlossen, beim Aufsichtsmodell einen Mittelweg einzuschlagen. Die Zuständigkeiten für die unterschiedlichen (Aufsichts-)Aufgaben sollen zwischen der FMA und dem Amt für Volkswirtschaft geteilt werden.

Da es das Ziel ist, die Vorschriften zu Kreditvermittlern zentral in einem Gesetz und nicht in unterschiedlichen Spezialgesetzen getrennt zu regeln, gleichzeitig aber auch ein praktikabler Weg gefunden werden soll, um die Aufgabenteilung zwischen FMA und Amt für Volkswirtschaft im Gesetzestext zu verankern, werden beide zusammen als „Vollzugsbehörden“ umschrieben. Damit wird sichergestellt, dass die Bestimmungen des HIKrG in gleicher Weise von beiden Vollzugsbehörden im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit angewendet und durchgesetzt werden können.

Art. 42 Bst. c setzt Art. 39 der Richtlinie um und betraut die Schlichtungsstelle im Finanzdienstleistungsbereich mit der aussergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten zwischen Konsumenten und Kreditgebern bzw. Kreditvermittlern in Bezug auf Hypothekarkredite.

Zu Art. 43 – FMA

Art. 43 setzt Art. 5 Abs. 1 und 3 Bst. a sowie Art. 34 Abs. 1 Unterabs. 3 der Richtlinie um. Abs. 1 regelt die Zuständigkeit der FMA für die Aufsicht über die Einhaltung des HIKrG. Unter die Aufsicht der FMA fallen einerseits die Kreditgeber im Sinne des HIKrG, bei denen es sich aufgrund der geltenden Gesetzeslage in Liechtenstein ausschliesslich um Banken im Sinne des BankG handelt. Andererseits sieht Abs. 1 auch die Zuständigkeit der FMA für die Aufsicht über gebundene Kreditvermittler vor. Die Zuständigkeit für nicht gebundene Kreditvermittler hingegen wird dem Amt für Volkswirtschaft übertragen. Entscheidend für diese Aufgabentrennung zwischen der FMA und dem Amt für Volkswirtschaft ist das Verhältnis zwischen Bank und Kreditvermittler: Grundsätzlich soll für die Aufteilung der Aufsicht über Kreditvermittler darauf abgestellt werden, ob ein Kreditvermittler an eine oder mehrere Banken gebunden ist oder nicht. Liegt eine solche Bindung vor, liegt die Zuständigkeit für die Aufsicht bei der FMA. Damit wird der Einflussmöglichkeit der Banken auf gebundene Kreditvermittler und der damit

zusammenhängenden möglichen Steuerung der Kreditvergabe durch die Banken Rechnung getragen.

Abs. 2 setzt Art. 5 Abs. 3 Bst. b in Zusammenhang mit Art. 36 Abs. 1 Unterabs. 3 der Richtlinie um und benennt die FMA als nationale Kontaktstelle. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die FMA als zuständige Behörde für die Bankenaufsicht Mitglied der EBA ist, der im Rahmen der Richtlinie bestimmte Aufgaben übertragen wurden.

Zu Art. 44 – Amt für Volkswirtschaft

Mit Art. 44 werden Art. 5 Abs. 1 und 3 Bst. b sowie Art. 29 der Richtlinie umgesetzt. Neben der Aufsicht über nicht gebundene Kreditvermittler werden beim Amt für Volkswirtschaft bestimmte Aufgaben zentral gebündelt. Diese Zentralisierung einzelner Aufgaben beim Amt für Volkswirtschaft weicht bewusst von der Trennung der Zuständigkeit für die Aufsicht über Kreditvermittler ab. Während eine Trennung der Aufsicht über Kreditvermittler zielführend ist, gibt es bestimmte zentrale Aufgaben, die einer solchen Trennung aus Gründen der Rechtssicherheit und der Ausbildung einheitlicher Standards nicht zugänglich sind. Dabei handelt es sich vor allem um die Bewilligungserteilung für Kreditvermittler und andere Aufgaben, die mit der Erteilung der Bewilligung inhaltlich sehr eng verknüpft sind (z.B. der Bewilligungsentzug, das Notifikationsverfahren für die Ausübung der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit oder die Führung des Registers für Kreditvermittler). Diese Aufgaben sollen daher bei einer Behörde gebündelt werden.

Zu Art. 45 – Schlichtungsstelle

Hier wird den Beteiligten in Umsetzung des Art. 39 der Richtlinie für Streitfälle ein flexibles, schnelles und kostengünstiges Verfahren zur Lösung von Konflikten zur Verfügung gestellt, das neben die ohnehin bestehenden gerichtlichen Rechts-

schutzmöglichkeiten tritt. Als Schlichtungsstelle wird die Schlichtungsstelle im Finanzdienstleistungsbereich zuständig sein.

Zu Art. 46 – Befugnisse

Art. 46 setzt Art. 5 Abs. 1 der Richtlinie um. Abs. 1 enthält einen einheitlichen Katalog an Befugnissen, die der FMA bzw. dem Amt für Volkswirtschaft bei der Aufsicht über Kreditvermittler zustehen. Der Katalog an Befugnissen orientiert sich an bereits bestehenden Bestimmungen im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts (insbesondere Art. 35 BankG) und wurde für die Zwecke der Aufsicht über Kreditvermittler angepasst.

Abs. 2 stattet die FMA mit den notwendigen Befugnissen gegenüber Kreditgebern aus. Da es sich bei Kreditgebern ausschliesslich um Banken im Sinne des BankG handelt, stehen der FMA für die Zwecke der Aufsicht über diese Banken auch die Befugnisse nach dem BankG zur Verfügung.

Nach Abs. 3 sind die Vollzugsbehörden befugt, bei Verstössen gegen die Vorschriften des HKrG die Herstellung des rechtmässigen Zustandes anzuordnen.

Zu Art. 47 – Verarbeitung personenbezogener Daten

Art. 47 regelt die Verarbeitung personenbezogener Daten. Abs. 1 berechtigt die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft und weitere zuständige Stellen (z.B. die Schlichtungsstelle) zur Verarbeitung personenbezogener Daten. Dabei wird auf bestehende Bestimmungen in anderen Spezialgesetzen (insbesondere Art. 32 BankG) zurückgegriffen, die im Rahmen der Totalrevision des liechtensteinischen Rechtsbestandes an die Vorgaben der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung, DSGVO) angepasst wurden.

Zu Art. 48 – Register der Kreditvermittler

Das Amt für Volkswirtschaft hat ein Register zu führen, in welchem sämtliche, für die Ausstellung einer Bewilligung für die Tätigkeit eines Kreditvermittlers relevanten Daten eingetragen werden. Dabei handelt es sich um Art, Dauer und Umfang der Bewilligung. Massnahmen und verwaltungsstrafrechtliche Sanktionen nach diesem Gesetz können ebenfalls in das Register eingetragen werden. Das Register ist über die Internetseite des Amts für Volkswirtschaft abrufbar. Das Amt für Volkswirtschaft wird als zentrale Auskunftsstelle nach Art. 29 Abs. 6 der Richtlinie benannt. Diese zentrale Auskunftsstelle ermöglicht einen schnellen und leichten Zugang der Öffentlichkeit zu Informationen aus dem nationalen Register, welches auf elektronischem Wege erstellt und ständig auf dem neuesten Stand gehalten wird. Diese muss zudem nähere Angaben zu den zuständigen Behörden der einzelnen anderen EWR-Mitgliedstaaten bereitstellen.

Zu Art. 49 – Zusammenarbeit inländischer Behörden

Art. 49 setzt Art. 5 Abs. 3 Bst. b der Richtlinie um. Abs. 1 normiert eine Verpflichtung zur Zusammenarbeit zwischen der FMA und dem Amt für Volkswirtschaft. Eine solche Zusammenarbeitsverpflichtung ist nicht nur aufgrund der geteilten Zuständigkeit im Rahmen der Aufsicht über Kreditvermittler notwendig, sondern auch für die Zwecke der internationalen Zusammenarbeit mit zuständigen Behörden aus anderen EWR-Mitgliedstaaten, der EBA sowie der EFTA-Überwachungsbehörde. Abs. 1 soll sicherstellen, dass ein ständiger Informationsfluss zwischen der FMA und dem Amt für Volkswirtschaft besteht und damit ein einheitlicher Vollzug dieses Gesetzes auf nationaler wie auf internationaler Ebene gewährleistet ist. Abs. 2 und Abs. 3 regeln die Zusammenarbeit und den Informationsaustausch inländischer Behörden und Stellen. Diese Bestimmung orientiert sich an bereits bestehenden Bestimmungen im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts und soll zum wirksamen Vollzug dieses Gesetzes beitragen.

Zu Art. 50 – Zusammenarbeit mit Behörden aus EWR-Mitgliedstaaten

Art. 50 setzt Art. 36 Abs. 1, 2 und 4 der Richtlinie um. Kreditvermittler werden zukünftig innerhalb des EWR entweder grenzüberschreitend im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit oder über die Errichtung einer Zweigniederlassung im Rahmen der Niederlassungsfreiheit tätig sein können. Dementsprechend müssen die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft in die Lage versetzt werden, mit den zuständigen Behörden in anderen EWR-Mitgliedstaaten Informationen auszutauschen. Bei der Umsetzung der Art. 36 Abs. 1, 2 und 4 der Richtlinie wurden bereits bestehende Regelungen im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts als Vorlage herangezogen.

In Abs. 1 wird der Grundsatz geregelt, dass die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft im Rahmen der Ausübung ihrer Zuständigkeiten nach dem HIKrG mit den zuständigen Behörden aus anderen EWR-Mitgliedstaaten zusammen arbeiten und Informationen austauschen können. Die Möglichkeit zur internationalen Zusammenarbeit beschränkt sich nicht nur auf die zuständigen Behörden anderer EWR-Mitgliedstaaten, sondern schliesst auch die Zusammenarbeit mit der EBA und der EFTA-Überwachungsbehörde mit ein, die im Rahmen der Richtlinie bestimmte Aufgaben übertragen bekommen haben.

Abs. 2 ermächtigt die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft zur Weiterleitung von Informationen, die sie von einer unzuständigen ausländischen Behörde erhalten haben.

Abs. 3 setzt Art. 36 Abs. 4 der Richtlinie um und regelt, in welchen Fällen die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft ein Ersuchen auf Informationsaustausch oder um Zusammenarbeit bei der Durchführung einer Ermittlung oder Überwachung ablehnen können. Die Ablehnungsgründe sind in der Richtlinie abschliessend geregelt. Daher beschränken sich die in Abs. 3 Bst. a bis c geregelten Ablehnungsgründe auf jene in Art. 36 Abs. 4 Bst. a bis c der Richtlinie genannten Fälle.

Die Ablehnung eines solchen Ersuchens ist von der jeweiligen Vollzugsbehörde zu begründen.

Abs. 4 legt fest, dass sich die Vorschriften für die FMA für die internationale Zusammenarbeit nach den Art. 30h, 30l und 31c des BankG bestimmen. Nur in jenen Fällen, in denen das HIKrG besondere Bestimmungen vorsieht (wie z.B. bei den Ablehnungsgründen nach Abs. 3), kommen diese besonderen Bestimmungen zur Anwendung.

Abs. 5 setzt Art. 37 der Richtlinie um und regelt in Anlehnung an bereits bestehende Bestimmungen im Bereich des Finanzmarktaufsichtsrechts die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten („Mediation“) auf europäischer Ebene.

Zu Art. 51 – Amtsgeheimnis

Art. 51 setzt Art. 5 Abs. 2 der Richtlinie um. Die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft unterliegen im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeit nach diesem Gesetz unbeschränkt dem Amtsgeheimnis. Ebenfalls dem Amtsgeheimnis unterliegen Dritte, welche die Vollzugsbehörden im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeit heranziehen können (z.B. Sachverständige oder Revisoren).

Abs. 2 setzt Art. 5 Abs. 2 letzter Satz der Richtlinie um. Um sicherzustellen, dass die Vollzugsbehörden im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeit Dritte heranziehen können, muss es ihnen ermöglicht werden, die dafür notwendigen Informationen austauschen zu können. Abs. 2 normiert die dafür notwendige Durchbrechung des Amtsgeheimnisses.

Zu Art. 52 – Gebühren

Art. 52 regelt die Einhebung von Gebühren durch die FMA bzw. das Amt für Volkswirtschaft für Amtshandlungen im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeit über Kreditvermittler. Die Gebührenregelung dieses Gesetzes betrifft nur Kreditvermittler; die Gebühren für Kreditgeber (Banken) richten sich nach den besonderen

Bestimmungen in Anhang 1 Abschnitt A des Finanzmarktaufsichtsgesetzes (FMAG).²⁰ Die Rechnungsstellung der Gebühren erfolgt je nach Zuständigkeit entweder durch die FMA oder durch das Amt für Volkswirtschaft.

Zu Art. 53 – Berechnung des effektiven Jahreszinses

Diese Bestimmung setzt Art. 17 der Richtlinie (Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes) ohne inhaltliche Änderungen um.

Zu Art. 54 – Übertretungen

Diese Bestimmung trägt dem Sanktionsgebot von Art. 38 der Richtlinie Rechnung. Dabei wird entsprechend der Zuständigkeitsverteilung zwischen der FMA und dem Amt für Volkswirtschaft bei den Tatbeständen zwischen Kreditvermittlern und Kreditgebern unterschieden.

Zu Art. 55 – Verhältnismässigkeit und Effizienzgebot

Diese Bestimmung ist Art. 63b BankG nachgebildet. Hier soll eine kohärente Verhängung von Verwaltungssanktionen gewährleistet sein, indem Art und Höhe der Bussgelder massgeblich harmonisiert sind.

Zu Art. 56 – Bekanntmachung von Sanktionen

Art. 56 setzt Art. 38 Abs. 2 der Richtlinie um und bildet die Rechtsgrundlage für die EWR-rechtlich vorgesehene Möglichkeit zur Veröffentlichung rechtskräftiger Bussen oder Strafen. Neben der Rechtskraft ist bei der Veröffentlichung eine Interessensabwägung vorzunehmen, in der eine mögliche Gefährdung der Stabilität des liechtensteinischen Finanzmarktes und die Verhältnismässigkeit der Veröffentlichung miteinzubeziehen sind. Dabei orientiert sich das Verfahren nach Art. 63c BankG.

²⁰ Gesetz vom 18. Juni 2004 über die Finanzmarktaufsicht (Finanzmarktaufsichtsgesetz; FMAG); LGBl. 2004 Nr. 175.

Die Veröffentlichung von Strafen soll nach dem Prinzip des "Name and Shame" in der europäischen Finanzmarktgesetzgebung eingeführt werden und eine zusätzlich abschreckende Wirkung entfalten. Die jeweilige Vollzugsbehörde soll im Regelfall insbesondere bei den minderschweren Verstössen nach Art. 48 von der Unverhältnismässigkeit einer nicht anonymen Bekanntmachung ausgehen, da nach einer Veröffentlichung im Internet nicht nur von einer erheblichen Öffentlichkeitswirkung, sondern auch davon auszugehen ist, dass eine endgültige Löschung in allen Internetdatenbanken kaum mehr denkbar ist.

Abs. 5 regelt, dass die öffentliche Bekanntmachung von personenbezogenen Daten von der jeweiligen Vollzugsbehörde zu verfügen ist, um das rechtliche Gehör zu wahren. Anonyme Veröffentlichungen können von der jeweiligen Vollzugsbehörde demgegenüber ohne weiteren hoheitlichen Akt vorgenommen werden.

Zu Art. 57 – Beschwerde

Art. 57 legt den Rechtsweg für Beschwerden gegen Entscheidungen oder Verfügungen der FMA bzw. des Amtes für Volkswirtschaft fest. Der Rechtsweg für Beschwerden entspricht den jeweiligen Zuständigkeiten für die Aufsicht nach dem HIKrG und richtet sich danach, welche Behörde die angefochtene Entscheidung erlassen hat.

Abs. 1 legt fest, dass sich der Rechtsweg für Beschwerden von Kreditgebern und an Banken gebundene Kreditvermittler gegen Entscheidungen oder Verfügungen der FMA nach dem BankG richtet. Diesbezüglich ist daher Art. 62 BankG anwendbar.

Die Abs. 2 und 3 legen den Rechtsweg für Beschwerden gegen Entscheidungen oder Verfügungen des Amtes für Volkswirtschaft fest. Dabei handelt es sich nicht nur um solche Entscheidungen oder Verfügungen des Amtes für Volkswirtschaft im Rahmen der laufenden Aufsicht über nicht gebundene Kreditvermittler. Der

Rechtsweg für Beschwerden richtet sich auch bei solchen Entscheidungen und Verfügungen nach den Abs. 2 und 3, die gemäss Art. 44 in die alleinige Zuständigkeit des Amts für Volkswirtschaft fallen (z.B. Bewilligungsentzug).

Zu Art. 58 – Durchführungsverordnung

Hiermit wird die Regierung ermächtigt, die zur Durchführung dieses Gesetzes notwendigen Verordnungen zu erlassen.

Zu Art. 59 – Übergangsbestimmungen

Art. 59 hält fest, dass dieses Gesetz nur auf Kreditverträge und Kreditierungen anzuwenden ist, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen bzw. gewährt werden.

Zu Art. 60 – Inkrafttreten

Hiermit wird das Inkrafttreten des Gesetzes geregelt.

Zu Anhang I

In den Anhang I wird der Anhang I der Richtlinie ohne inhaltliche Änderungen übernommen.

Zu Anhang II

Anhang II übernimmt den Anhang II der Richtlinie. Dieser Anhang besteht aus einem Teil A, der ein Muster für das ESIS-Merkblatt enthält, und einem Teil B, der mit detaillierten Hinweisen verbindlich anordnet, wie das ESIS konkret auszufüllen ist.

Von der in Teil B Abschnitt 7 Abs. 1 Unterabs. 1 der Richtlinie vorgesehenen Möglichkeit, die verpflichtende Annahme eines Tilgungsplans für alle Kreditverträge vorzusehen, wurde nicht Gebrauch gemacht. Stattdessen wurde in Art. 17 dem Konsumenten die Möglichkeit eingeräumt, einen Tilgungsplan zu verlangen.

4.2 Finanzmarktaufsichtsgesetz (FMAG)

Zu Art. 5 Abs. 1 Bst. z^{septies}

Der FMA werden im Rahmen des HIKrG neue Aufgaben übertragen. Daher erfolgt die Aufnahme des HIKrG in den Katalog des Art. 5 Abs. 1.

Zu Anhang 1 Abschnitt A Ziff. 8

Aufgrund der neuen Zuständigkeit im Rahmen des HIKrG sind entsprechende Gebührentatbestände für bestimmte hoheitliche Tätigkeiten der FMA im FMAG vorzusehen.

4.3 Gewerbegesetz (GewG)

Zu Art. 3 Bst. i und s – Ausnahmen vom Geltungsbereich

Vom Geltungsbereich des Gewerbegesetzes²¹ wird jede gewerbsmässige Tätigkeit erfasst. Um zu vermeiden, dass für die Tätigkeit eines Kreditvermittlers zwei Bewilligungen, nämlich nach GewG und HIKrG, erforderlich werden, ist mit Einführung des Bst. s die Tätigkeit des Kreditvermittlers nach dem HIKrG vom Geltungsbereich des GewG auszunehmen.

Bei dieser Gelegenheit wird noch eine Regelungslücke in Bst. i geschlossen, indem dort nunmehr auch die E-Geld-Institute aufgezählt werden.

5. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Die Vorlage wirft keine verfassungsmässigen Fragen auf.

²¹ Gewerbegesetz (GewG) vom 22. Juni 2006, LGBl. 2006 Nr. 184.

6. REGIERUNGSVORLAGEN

6.1 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)

Gesetz

vom

über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge zu Gunsten von Konsumenten (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz; HIKrG)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine
Zustimmung:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Dieses Gesetz regelt die Rechte und Pflichten von Konsumenten, Kreditgebern und Kreditvermittlern im Zusammenhang mit dem Abschluss von grundpfandrechtlich besicherten Kreditverträgen nach Art. 6 Abs. 1 dieses Gesetzes.

Art. 2

Umsetzung von EWR-Rechtsvorschriften

1) Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG

und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) sowie die Berichtigungen der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 47 v. 20.02.2015 S. 34 und ABl. L 246 vom 23.9.2015, S. 11).

2) Die gültige Fassung der EWR-Rechtsvorschriften, auf die in diesem Gesetz Bezug genommen wird, ergibt sich aus der Kundmachung der Beschlüsse des Gemeinsamen EWR-Ausschusses im Liechtensteinischen Landesgesetzblatt nach Art. 3 Bst. k des Kundmachungsgesetzes.

Art. 3

Begriffe und Bezeichnungen

1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

- a) Kreditgeber: eine natürliche oder juristische Person, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit einen in den Anwendungsbereich nach Art. 6 Abs. 1 fallenden Kredit gewährt oder zu gewähren verspricht;
- b) Konsument: eine natürliche Person, die einen Kreditvertrag nach Art. 6 Abs. 1 zu einem Zweck abschliesst, der nicht ihrer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit zugerechnet werden kann;
- c) Kreditvertrag (Konsumkreditvertrag): ein Vertrag; bei dem ein Kreditgeber einem Konsumenten einen in den Anwendungsbereich nach Art. 6 Abs. 1 fallenden Kredit gewährt oder zu gewähren verspricht;
- d) Nebenleistung: eine Dienstleistung, die dem Konsumenten im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag angeboten wird;

- e) Kreditvermittler: eine natürliche oder juristische Person, die nicht als Kreditgeber oder als Notar handelt, die nicht lediglich einen Konsumenten direkt oder indirekt mit einem Kreditgeber oder Kreditvermittler in Kontakt bringt und die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit gegen ein Entgelt, das aus einer Geldzahlung oder einem sonstigen vereinbarten wirtschaftlichen Vorteil bestehen kann:
1. Kreditverträge einem Konsumenten vorstellt oder anbietet;
 2. Konsumenten bei anderen als den in Ziff. 1 genannten Vorarbeiten oder anderen vorvertraglichen administrativen Tätigkeiten zum Abschluss von Kreditverträgen behilflich ist; oder
 3. für den Kreditgeber Kreditverträge mit Konsumenten abschliesst;
- f) Gruppe: eine Gruppe von Kreditgebern, die zum Zweck der Erstellung eines konsolidierten Abschlusses im Sinne der Richtlinie 2013/34/EU über den Jahresabschluss, den konsolidierten Abschluss und damit verbundene Berichte von Unternehmen bestimmter Rechtsformen, und zur Änderung der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinien 78/660/EWG und 83/349/EWG des Rates, ABl. Nr. L 182 vom 29.6.2013, S. 19 zuletzt geändert durch die Richtlinie 2014/102/EU, ABl. Nr. L 334 vom 21.11.2014 S. 86, zu konsolidieren sind;
- g) gebundener Kreditvermittler: ein Kreditvermittler, der im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung:
1. nur eines Kreditgebers;
 2. nur einer Gruppe; oder
 3. mehrerer Kreditgeber oder Gruppen, die auf dem Markt zusammen keine Mehrheit bilden, handelt;

- h) Gesamtkreditbetrag: die Obergrenze oder die Summe aller Beträge, die aufgrund eines Kreditvertrags zur Verfügung gestellt werden;
- i) Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten: sämtliche Kosten einschliesslich der Zinsen, Provisionen etwa für die Vermittlung des Kredits, Abgaben und Kosten jeder Art, ausgenommen Beurkundungsgebühren, die der Konsument im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen hat und die dem Kreditgeber bekannt sind. Dazu zählen auch Kosten für Nebenleistungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag, insbesondere Versicherungsprämien, wenn der Abschluss des Vertrags über diese Nebenleistung eine vom Kreditgeber geforderte Voraussetzung dafür ist, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, sowie die Kosten für die Liegenschaftsbewertung, sofern eine solche Bewertung für die Gewährung des Kredits erforderlich ist, jedoch nicht die Gebühren für die Eintragung der Eigentumsübertragung in das Grundbuch, ausserdem nicht Entgelte, die der Konsument für die Nichteinhaltung der im Kreditvertrag festgelegten Verpflichtungen zahlen muss;
- k) vom Konsumenten zu zahlender Gesamtbetrag: die Summe des Gesamtkreditbetrags und der Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten;
- l) effektiver Jahreszins: die Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten, die als jährlicher Prozentsatz des Gesamtkreditbetrags ausgedrückt sind;
- m) Sollzinssatz: der als fester oder variabler periodischer Prozentsatz ausgedrückte Zinssatz, der auf jährlicher Basis auf die in Anspruch genommenen Kredit-Auszahlungsbeträge angewandt wird;
- n) Kreditwürdigkeitsprüfung: die Bewertung der Aussicht, dass der Konsument den Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommen wird;
- o) dauerhafter Datenträger: jedes Medium, das es dem Konsumenten gestattet, an ihn persönlich gerichtete Informationen derart zu speichern, dass er

sie in der Folge für eine den Zwecken der Informationen angemessene Dauer einsehen kann, und das die unveränderte Wiedergabe der gespeicherten Informationen ermöglicht;

- p) Überbrückungsdarlehen: ein Kreditvertrag, der entweder keine feste Laufzeit hat oder innerhalb von zwölf Monaten zurückzuzahlen ist und der vom Konsumenten zur Überbrückung des Zeitraums während des Übergangs zu einer anderen finanziellen Vereinbarung für die Immobilie genutzt wird;
- q) Bündelungsgeschäft: Angebot oder Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen, bei dem der Kreditvertrag separat vom Konsumenten abgeschlossen werden kann, jedoch nicht zwangsläufig zu den gleichen Bedingungen, zu denen er mit den Nebenleistungen gebündelt angeboten wird;
- r) Kopplungsgeschäft: Angebot oder Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen, bei dem der Kreditvertrag nicht separat vom Konsumenten abgeschlossen werden kann;
- s) Fremdwährungskredit: ein Kreditvertrag, bei dem der Kredit:
 1. auf eine andere Währung lautet als die, in der der Konsument sein Einkommen bezieht oder die Vermögenwerte hält, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll; oder
 2. auf eine andere Währung als die Währung des EWR-Mitgliedstaates lautet, in welchem der Konsument seinen Wohnsitz hat;
- t) Wohnimmobilie: Immobilie, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte durch den Konsumenten oder ein Familienmitglied des Konsumenten überwiegend für eigene Wohnzwecke genutzt wird/werden soll;

- u) Vermögenswerte: jedes nach der Verkehrsanschauung im Wirtschaftsleben selbständig bewertbare Gut, das in seiner Einzelheit von Bedeutung und bei einer Veräußerung realisierbar ist. Der Vermögenswert muss so beschaffen sein, dass seine Verwertung einem Gläubiger zur Rückzahlung von dessen Forderung verhilft.

2) Im Übrigen finden die Begriffsbestimmungen von Art. 4 der Richtlinie 2014/17/EU ergänzend Anwendung.

3) Unter den in diesem Gesetz verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen sind Angehörige des männlichen und weiblichen Geschlechts zu verstehen.

Art. 4

Unwirksame Vereinbarungen

Soweit in Vereinbarungen zum Nachteil des Konsumenten von den Bestimmungen dieses Gesetzes abgewichen wird, sind sie unwirksam.

Art. 5

Unentgeltlichkeit der Informationen

Wenn dieses Gesetz Informationen für Konsumenten vorsieht, sind diese Informationen unentgeltlich zu erteilen.

II. Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

Art. 6

Anwendungsbereich

1) Dieses Gesetz gilt für Kreditverträge (Konsumkreditverträge):

- a) die durch ein Grundpfandrecht oder eine vergleichbare Sicherheit, die gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt werden, besichert werden; oder
- b) deren Verwendungszweck der Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem besicherten Grundstück ist.

2) Dieses Gesetz gilt nicht für Kreditverträge:

- a) bei denen der Kreditgeber:
 - 1. pauschale oder regelmässige Zahlungen leistet oder andere Formen der Kredittilgung vornimmt und damit im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt; und
 - 2. erst dann eine Rückzahlung fordert, wenn im Leben des Konsumenten ein oder mehrere festgelegte Ereignisse eintreten, ausser der Konsument verstösst gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditgeber erlaubt, den Kreditvertrag zu kündigen;
- b) 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;
- c) die in Gestalt eines vor einem Gericht oder einer sonstigen staatlichen Einrichtung geschlossenen Vergleichs oder als dessen Ergebnis geschlossen werden;

- d) in Form von Überziehungsmöglichkeiten, bei denen der Kredit binnen eines Monats zurückzuzahlen ist;
- e) ohne Zinsen und sonstige Gebühren ausser denen, die unmittelbar auf den mit der Besicherung des Kredits verbundenen Kosten beruhen;
- f) die die unentgeltliche Stundung einer bestehenden Forderung zum Gegenstand haben und nicht unter den Geltungsbereich von Abs. 1 Bst. a fallen;
- g) bei denen der Kreditnehmer seinen Wohnsitz nicht in einem EWR-Mitgliedsstaat hat und der Kredit nach Abs. 1 für den Erwerb einer Wohnimmobilie gewährt wird, die nicht in einem EWR-Mitgliedstaat belegen ist.

3) Die nachstehenden Bestimmungen sind nicht anzuwenden bei Kreditverträgen:

- a) die durch ein Grundpfandrecht oder eine vergleichbare Sicherheit, die gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien besichert sind und die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung des Rechts an Wohnimmobilien bestimmt sind, die Art. 7 und 9 und Anhang II, sofern für diese Kreditverträge die Art. 4 und 5 und die Anhänge II und III des Konsumkreditgesetzes angewendet werden;
- b) bei denen für den Erwerb einer Immobilie im Kreditvertrag festgehalten ist und der Konsument bestätigt, dass die Immobilie zu keinem Zeitpunkt als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte durch den Konsument oder ein Familienmitglied des Konsumenten genutzt werden kann und dass sie auf der Grundlage eines Mietvertrags als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte genutzt werden soll;
- c) die einem begrenzten Kundenkreis im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Wohnbauförderungsgesetz; WBFG) im Gemeinwohlinteresse gewährt

werden, sei es zinslos oder zu einem niedrigeren als dem marktüblichen Sollzinssatz oder zu anderen, für den Konsumenten günstigeren als den marktüblichen Bedingungen und zu Zinssätzen, die nicht über den marktüblichen Sollzinssätzen liegen;

- d) die als Überbrückungsdarlehen nach diesem Gesetz gelten;
- e) die von einer Organisation geschlossen werden, die:
 1. zum gegenseitigen Nutzen ihrer Mitglieder eingerichtet wurde;
 2. Gewinne ausschliesslich für ihre Mitglieder erzielt;
 3. einen nach innerstaatlichen Rechtsvorschriften vorgeschriebenen sozialen Zweck erfüllt;
 4. nur von ihren Mitgliedern Ersparnisse erhält und verwaltet und auch nur für ihre Mitglieder Finanzierungsquellen erschliesst; und
 5. Kredite auf der Grundlage eines effektiven Jahreszinses gewährt, der unter den marktüblichen Zinssätzen liegt oder durch innerstaatliches Recht nach oben hin begrenzt ist;

und deren Mitgliedschaft auf Personen beschränkt ist, die nach innerstaatlichem Recht die Voraussetzung für das Bestehen einer gemeinsamen Verbindung zwischen den Mitgliedern bilden und bei denen der Gesamtwert aller bestehenden Kreditverträge der Organisation im Verhältnis zum Gesamtwert aller bestehenden Kreditverträge im Staat, in dem die Organisation niedergelassen ist, unbedeutend ist und der Gesamtwert aller bestehenden Kreditverträge aller derartigen Organisationen in dem betreffenden Staat weniger als 1% des Gesamtwerts aller bestehenden Kreditverträge in diesem Staat ausmacht.

4) Für die Regelungen unter Art. 6 Abs. 3 Bst. c und e gelten die Bestimmungen nach Art. 7 und 9 sinngemäss.

Art. 7

Werbung

1) Werden in einer Werbung für Kreditverträge Zinssätze oder sonstige auf die Kosten eines Kredits für den Konsumenten bezogene Zahlen genannt, so muss die Werbung klar, prägnant und auffallend folgende Standardinformationen enthalten:

- a) die Identität des Kreditgebers oder gegebenenfalls des Kreditvermittlers oder des benannten Vertreters;
- b) gegebenenfalls den Hinweis, dass der Kreditvertrag durch ein Grundpfandrecht oder eine vergleichbare Sicherheit, die gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien besichert wird;
- c) den Sollzinssatz und die Angabe, ob es sich um einen festen oder einen variablen Zinssatz oder eine Kombination aus beiden handelt, sowie Einzelheiten aller für den Konsumenten anfallenden, in die Gesamtkreditkosten einbezogenen Kosten;
- d) den Gesamtkreditbetrag;
- e) den effektiven Jahreszins, der in der Werbung mindestens genauso hervorzuheben ist wie jeder Zinssatz;
- f) gegebenenfalls die Laufzeit des Kreditvertrags;
- g) gegebenenfalls die Höhe der Raten;
- h) gegebenenfalls den vom Konsumenten zu zahlenden Gesamtbetrag;
- i) gegebenenfalls die Anzahl der Raten;
- k) gegebenenfalls einen Warnhinweis, dass sich mögliche Wechselkurschwankungen auf die Höhe des vom Konsumenten zu zahlenden Betrags auswirken könnten.

2) Die in Abs. 1 angeführten Informationen mit Ausnahme der Angaben nach Bst. a, b und k sind durch ein repräsentatives Beispiel zu veranschaulichen und richten sich durchwegs nach diesem repräsentativen Beispiel. Die Kriterien für das repräsentative Beispiel ergeben sich aus Anhang I.

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 klar, prägnant und auffallend zusammen mit dem effektiven Jahreszins hinzuweisen.

4) Die Informationen nach Abs. 1 und 3 müssen je nach dem für die Werbung verwendeten Medium gut lesbar beziehungsweise akustisch gut verständlich sein.

5) Wenn die Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke, die Kreditverträge betrifft, nicht redlich und eindeutig ist, insbesondere wenn sie beim Konsumenten falsche Erwartungen in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Kosten eines Kredits weckt oder irreführend ist, gilt sie als unlautere Geschäftspraktik im Sinne des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb.

Art. 8

Allgemeine Informationen

Kreditgeber und gegebenenfalls gebundene Kreditvermittler haben jederzeit klare und verständliche allgemeine Informationen über Kreditverträge auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger oder in elektronischer

Form bereitzustellen. Diese allgemeinen Informationen haben zumindest zu umfassen:

- a) die Identität und Anschrift des Urhebers der Informationen;
- b) die Zwecke, für die der Kredit verwendet werden kann;
- c) die Formen von Sicherheiten einschliesslich gegebenenfalls der Möglichkeit, dass diese in einem anderen EWR-Mitgliedstaat belegen sein dürfen;
- d) die mögliche Laufzeit der Kreditverträge;
- e) die Arten von angebotenen Sollzinssätzen mit der Angabe, ob es sich um einen festen oder einen variablen Zinssatz oder beide handelt, mit einer kurzen Darstellung der Merkmale eines festen und eines variablen Zinssatzes, einschliesslich der sich daraus ergebenden Konsequenzen für den Konsumenten;
- f) falls Fremdwährungskredite verfügbar sind, eine Angabe der ausländischen Währungen, einschliesslich einer Erläuterung der Konsequenzen für den Konsumenten in Fällen, in denen der Kredit auf eine ausländische Währung lautet;
- g) ein repräsentatives Beispiel des Gesamtkreditvertrags, der Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten, des vom Konsumenten zu zahlenden Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses;
- h) einen Hinweis auf mögliche weitere in Zusammenhang mit einem Kreditvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten enthalten sind;
- i) das Spektrum der verschiedenen möglichen Optionen zur Rückzahlung des Kredits an den Kreditgeber einschliesslich Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmässigen Rückzahlungsraten bzw. Amortisationen;

- k) gegebenenfalls einen klaren und prägnanten Hinweis darauf, dass die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags nicht garantiert;
- l) eine Beschreibung der für eine vorzeitige Rückzahlung unmittelbar geltenden Bedingungen;
- m) die Angabe, ob eine Bewertung der Immobilie erforderlich ist und, falls ja, wer verantwortlich dafür ist, dass die Bewertung durchgeführt wird, sowie Angaben dazu, ob dem Konsumenten dadurch Kosten entstehen;
- n) Angaben zu den Nebenleistungen, die der Konsument 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; und
- o) einen allgemeinen Warnhinweis bezüglich möglicher Konsequenzen der Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen;
- p) falls Verträge verfügbar sind, in denen auf einen Referenzwert im Sinne des Art. 3 Abs. 1 Nummer 3 der Verordnung (EU) 2016/1011 Bezug genommen wird, die Namen der Referenzwerte und ihrer Administratoren sowie die möglichen Auswirkungen auf den Konsumenten.

Art. 9

Vorvertragliche Informationspflichten

- 1) Der Kreditgeber und gegebenenfalls der Kreditvermittler hat dem Konsumenten auf ihn zugeschnittene Informationen zu erteilen, die der Konsument

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.

2) Diese Informationen sind auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger mittels des ESIS-Merkblatts in Anhang II zu erteilen, und zwar:

- a) unverzüglich nachdem der Konsument die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen nach Art. 11 Abs. 2 gemacht hat; und
- b) rechtzeitig, bevor der Konsument durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist.

3) Macht ein Kreditgeber dem Konsumenten ein verbindliches Angebot, so ist es auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zu übermitteln. Der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler hat dem Konsumenten zum Zeitpunkt der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots eine Ausfertigung des Kreditvertrags auszuhändigen.

4) Ergänzend ist dem Konsumenten das ESIS-Merkblatt nach Anhang II auszuhändigen, sofern:

- a) dem Konsumenten zuvor noch kein ESIS-Merkblatt vorgelegt wurde; oder
- b) die Merkmale des Angebots von den Informationen abweichen, die im zuvor vorgelegten ESIS-Merkblatt enthalten sind.

5) Ein Angebot muss für mindestens sieben Tage verbindlich bleiben. Während dieses Zeitraums bleibt das Angebot für den Kreditgeber verbindlich.

6) Werden allerdings der Sollzinssatz oder andere für das Angebot massgebliche Kosten auf Basis des Verkaufs zugrunde liegender Anleihen oder anderer langfristiger Finanzierungsinstrumente festgelegt, so können der Sollzinssatz oder die anderen Kosten entsprechend dem Wert des zugrundeliegenden Wertpapiers oder des langfristigen Finanzierungsinstruments von den Angaben des Angebots abweichen.

7) Mit der Vorlage des ESIS-Merkblatts gelten die Anforderungen in Bezug auf die Information des Konsumenten vor Abschluss eines Fernabsatzvertrags nach Art. 5 Abs. 1 des Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetzes durch den Kreditgeber als erfüllt. Die Anforderungen des Art. 7 Abs. 1 des Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetzes gelten nur dann als erfüllt, wenn das ESIS-Merkblatt zumindest vor Abschluss des Vertrags vorgelegt worden ist.

8) Bei Ferngesprächen im Sinne des Art. 6 des Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetzes muss die nach Art. 6 Abs. 2 Bst. b des Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetzes gebotene Beschreibung der Hauptmerkmale der Finanzdienstleistung zumindest die in Anhang II Teil A Abschnitte 3 bis 6 vorgesehenen Angaben enthalten.

9) Etwaige zusätzliche Informationen, die der Kreditgeber dem Konsumenten erteilt, sind in einem gesonderten Dokument mitzuteilen.

Art. 10

Angemessene Erläuterungen

Der Kreditgeber und gegebenenfalls der Kreditvermittler hat dem Konsumenten angemessene Erläuterungen zu den angebotenen Kreditverträgen und etwaigen Nebenleistungen zu geben, damit der Konsument in die Lage versetzt

wird, zu beurteilen, ob die vorgeschlagenen Kreditverträge und die Nebenleistungen seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation gerecht werden. Die Erläuterungen müssen gegebenenfalls insbesondere Folgendes enthalten:

- a) die vorvertraglichen Informationen nach Art. 9 bei Kreditgebern und nach Art. 9 und 29 bei Kreditvermittlern;
- b) die Hauptmerkmale der angebotenen Produkte;
- c) die möglichen spezifischen Auswirkungen der angebotenen Produkte auf den Konsumenten, einschliesslich der Konsequenzen bei Zahlungsverzug des Konsumenten; und
- d) wenn Nebenleistungen mit einem Kreditvertrag gebündelt werden, ob jeder einzelne Bestandteil des Pakets einzeln beendet werden kann und welche Folgen dies für den Konsumenten hätte.

Art. 11

Prüfung der Kreditwürdigkeit des Konsumenten

1) Vor Abschluss eines Kreditvertrags hat der Kreditgeber eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Konsumenten vorzunehmen. Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung sind die Faktoren, die für die Prüfung der Aussichten relevant sind, dass der Konsument seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommt, in angemessener Form zu berücksichtigen.

2) Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Konsumenten vorzunehmen. Der Kreditgeber hat die Informationen aus einschlägigen internen und externen Quellen zu ermitteln, einschliesslich des Konsumenten. Die Informationen müssen auch die Auskünfte einschliessen, die dem Kreditvermittler im Zuge

des Kreditantragsverfahrens erteilt wurden. Die Informationen sind in angemessener Weise zu überprüfen, erforderlichenfalls auch durch Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbar Unterlagen. Der Kreditvermittler hat dem Kreditgeber die vom Konsumenten erhaltenen erforderlichen Angaben korrekt vorzulegen, damit die Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt werden kann.

3) Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Immobilie oder der vergleichbaren Sicherstellung (der Sache) den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Immobilie oder der Sache zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Immobilie oder der Sache.

4) Die Verfahren und Angaben, auf die sich die Bewertung stützt, hat der Kreditgeber festzulegen, zu dokumentieren und aufzubewahren.

5) Der Kreditgeber darf dem Konsumenten den Kredit nur gewähren, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der nach diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise erfüllt werden.

6) Vor einer deutlichen Erhöhung des Gesamtkreditbetrags nach dem Abschluss des Kreditvertrags hat der Kreditgeber die Kreditwürdigkeit des Konsumenten auf der Grundlage von aktualisierten Angaben erneut zu prüfen, es sei denn, ein derartiger zusätzlicher Kredit war bereits im Rahmen der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung vorgesehen und enthalten.

7) Wird ein Kreditantrag abgelehnt, so hat der Kreditgeber den Konsumenten unverzüglich über die Ablehnung zu unterrichten und gegebenenfalls darüber, dass die Entscheidung auf einer automatisierten Verarbeitung von Daten

beruht. Beruht die Ablehnung auf dem Ergebnis einer Datenbankabfrage, so hat der Kreditgeber den Konsumenten über das Ergebnis dieser Abfrage und über die Einzelheiten der betreffenden Datenbank zu unterrichten.

8) Ein von einem Kreditgeber mit einem Konsumenten abgeschlossener Kreditvertrag kann vom Kreditgeber nicht nachträglich mit der Begründung aufgehoben, beendet oder zum Nachteil des Konsumenten geändert werden, dass die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäss durchgeführt wurde oder die vor Abschluss des Kreditvertrags vom Konsumenten erhaltenen Angaben unvollständig waren, es sein denn, der Konsument hat die Informationen im Sinne des Abs. 2 wissentlich vorenthalten oder gefälscht.

9) Für Banken im Sinne des Art. 3 des Bankengesetzes gelten die Abs. 1 bis 6 nur insoweit, als die Verpflichtungen sich nicht bereits aus dem Bankengesetz oder dazu von der Regierung erlassenen Verordnungen ergeben.

Art. 12

Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung

1) Der Kreditgeber hat in der vorvertraglichen Phase klare und einfache Angaben dazu zu machen, welche erforderlichen Informationen und unabhängig nachprüfbarer Nachweise der Konsument für die Kreditwürdigkeitsprüfung beizubringen hat, und den Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen der Konsument die Informationen zu liefern hat. Dieses Auskunftersuchen muss verhältnismässig und auf diejenigen Auskünfte beschränkt sein, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemässe Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen. Der Kreditgeber kann um Klärung der als Antwort auf dieses Auskunftersuchen erhaltenen Informationen nachsuchen, wo dies erforderlich ist, um eine Kreditwürdigkeitsprüfung zu ermöglichen.

2) Der Kreditgeber oder der Kreditvermittler hat den Konsumenten darüber zu informieren, dass der Konsument auf Auskunftersuchen nach Abs. 1 korrekte Angaben vorlegen muss und dass diese Angaben so vollständig sein müssen, wie dies für eine vollständige Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist.

3) Der Kreditgeber oder der Kreditvermittler hat den Konsumenten zu warnen, dass der Kredit nicht gewährt werden kann, wenn der Kreditgeber nicht imstande ist, eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Konsument weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweise vorzulegen. Die Warnung kann in standardisierter Form erfolgen.

4) Wenn eine Datenbankabfrage vorgenommen wird, hat der Kreditgeber den Konsumenten im Einklang mit Art. 13 der Verordnung (EU) 2016/679 vorab zu informieren.

Art. 13

Vergütung

1) Kreditgeber haben die Art und Weise der Vergütung für ihr Personal und für Kreditvermittler so zu gestalten, dass diese nicht den Wohlverhaltensregeln nach Art. 17 entgegensteht.

2) Kreditgeber haben bei der Festlegung und Anwendung der Vergütungspolitik in Bezug auf Kreditverträge nach Art. 6 Abs. 1 für das für die Prüfung der Kreditwürdigkeit zuständige Personal folgende Grundsätze zu beachten:

- a) bei der Festlegung und Anwendung der Vergütungspolitik ist auf die Grösse, die interne Organisation sowie die Art, den Umfang und die Komplexität der Tätigkeiten des Kreditgebers Bedacht zu nehmen;

- b) die Vergütungspolitik ist mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar und diesem förderlich und ermutigt nicht zur Übernahme von Risiken, die über das vom Kreditgeber tolerierte Mass hinausgehen;
- c) die Vergütungspolitik ist an der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und langfristigen Interessen des Kreditgebers ausgerichtet und beinhaltet Massnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten, wobei insbesondere vorzusehen ist, dass die Vergütung nicht von der Zahl oder dem Anteil der genehmigten Anträge abhängt.

3) Kreditgeber, die Beratungsdienstleistungen nach Art. 16 erbringen, haben sicherzustellen, dass die Struktur der Vergütung für das mit Beratungsdienstleistungen betraute Personal nicht dessen Fähigkeit darin, im besten Interesse der Verbraucher zu handeln, beeinträchtigt und insbesondere nicht an Absatzziele gekoppelt ist.

4) Für Banken im Sinne des Art. 3 des Bankengesetzes gilt Abs. 2 nur insoweit, als die Verpflichtungen sich nicht bereits aus dem Bankengesetz oder der dazu von der Regierung erlassenen Verordnung ergeben.

Art. 14

Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals

1) Kreditgeber und Kreditvermittler haben dafür Sorge zu tragen, dass das mit der Gestaltung, dem Anbieten und dem Abschliessen von Kreditverträgen oder der Erbringung von Beratungsdienstleistungen befasste Personal in folgenden Bereichen über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt und diese auf dem aktuellen Stand hält:

- a) angemessene Kenntnis der Kreditverträge nach Art. 6 Abs. 1 und der üblicherweise mit ihnen angebotenen Nebenleistungen;

- b) angemessene Kenntnis der Rechtsvorschriften betreffend Kreditverträge nach Art. 6 Abs. 1, insbesondere der Bestimmungen zum Konsumentenschutz;
- c) angemessene Kenntnis über die Phasen des Kreditgeschäftes;
- d) angemessene Kenntnis über Belehnungssätze im Grundpfandgeschäft in Bezug auf die Bewertung von Sicherheiten;
- e) angemessene Kenntnis über Grundbücher und Grundpfandtitel;
- f) angemessene Kenntnis des Marktes in dem einschlägigen EWR-Mitgliedstaat, in dem Kreditverträge im Sinne des Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie 2014/17/EU angeboten werden;
- g) angemessene Kenntnis der ethischen Standards im Geschäftsleben;
- h) angemessene Kenntnis zur Beurteilung der Kreditfähigkeit und der Kreditwürdigkeit des Konsumenten;
- i) angemessenes Bankfachwissen und solides Verständnis für volkswirtschaftliche Zusammenhänge.

2) Abs. 1 gilt auch für jene Fälle, in denen der Abschluss eines Kreditvertrags damit verbundene Nebendienstleistungen beinhaltet.

3) Die nach Abs. 1 erforderlichen angemessenen Kenntnisse und Fähigkeiten sind durch Abschluss- oder Arbeitszeugnisse, durch Schulungsnachweise oder in anderer geeigneter Form, insbesondere durch einschlägige Berufserfahrung oder einschlägige Berufsqualifikationen, nachzuweisen. Der Nachweis der erforderlichen angemessenen Kenntnisse und Fähigkeiten alleine auf Grundlage von Berufserfahrung ist nicht mehr zulässig. Die Nachweise nach diesem Absatz sind der zuständigen Vollzugsbehörde auf deren Verlangen vorzulegen.

4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für Kreditvermittler. Die Nachweise nach Abs. 3 sind dem Amt für Volkswirtschaft auf dessen Verlangen vorzulegen.

Art. 15

Zugang zu Datenbanken

1) Kreditgebern ist ohne Diskriminierung der Zugang zu Datenbanken zu gewähren, die zur Bewertung der Kreditwürdigkeit des Konsumenten verwendet werden und mit deren Verwendung ausschliesslich überwacht werden soll, inwieweit Konsumenten während der Laufzeit eines Kreditvertrags ihre Kreditverpflichtungen erfüllen.

2) Abs. 1 gilt sowohl für von privaten Kreditbüros und Kreditauskunfteien betriebene Datenbanken als auch für öffentliche Register.

Art. 16

Standards für Beratungsdienstleistungen

1) Unter Beratungsdienstleistungen ist die Erteilung individueller Empfehlungen an einen Konsumenten in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen zu verstehen. Beratungsdienstleistungen sind von der Gewährung eines Kredits und von der in Art. 3 Abs. 1 Bst. e genannten Kreditvermittlungstätigkeit zu unterscheiden.

2) Kreditgeber und Kreditvermittler haben den Konsumenten im Zusammenhang mit einem entsprechenden Geschäft ausdrücklich darüber zu informieren, ob Beratungsdienstleistungen für den Konsumenten erbracht werden oder erbracht werden können.

3) Vor der Erbringung von Beratungsdienstleistungen oder gegebenenfalls vor dem Abschluss eines Vertrags über die Erbringung von Beratungsdienstleistungen haben Kreditvermittler dem Konsumenten folgenden Informationen auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zu erteilen:

- a) ob die Empfehlung sich nur auf ihre eigene Produktpalette im Einklang mit Abs. 4 Bst. b oder eine grössere Auswahl von Produkten auf dem Markt nach Abs. 4 Bst. c bezieht, damit der Konsument verstehen kann, auf welcher Grundlage die Empfehlung ergeht;
- b) gegebenenfalls das vom Konsumenten für die Beratungsdienstleistungen zu zahlende Entgelt bzw. – wenn sich der Betrag zum Zeitpunkt der Offenlegung nicht feststellen lässt – die für seine Berechnung verwendete Methode.

Die in Bst. a und b genannten Informationen können dem Konsumenten in Form von zusätzlichen vorvertraglichen Informationen erteilt werden.

4) Erbringen Kreditvermittler Beratungsdienstleistungen für die Konsumenten, so gilt Folgendes:

- a) Kreditvermittler haben die erforderlichen Informationen über die persönliche und finanzielle Situation, Präferenzen und Ziele des Konsumenten einzuholen, damit sie geeignete Kreditverträge empfehlen können. Die entsprechende Bewertung muss sich auf zum betreffenden Zeitpunkt aktuelle Informationen stützen und realistische Annahmen bezüglich der Risiken für die Situation des Konsumenten während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags zugrunde legen;
- b) gebundene Kreditvermittler haben eine ausreichende Zahl von Kreditverträgen aus ihrer Produktpalette einzubeziehen und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände

des Konsumenten einen geeigneten Kreditvertrag oder mehrere geeignete Kreditverträge aus ihrer Produktpalette zu empfehlen;

- c) nicht gebundene Kreditvermittler haben eine ausreichende Zahl von auf dem Markt verfügbaren Kreditverträgen einzubeziehen und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Konsumenten einen auf dem Markt verfügbaren geeigneten Kreditvertrag oder mehrere auf dem Markt verfügbare geeignete Kreditverträge zu empfehlen;
- d) Kreditvermittler haben im besten Interesse der Konsumenten zu handeln, indem sie:
 - 1. sich über die Bedürfnisse und Umstände des Konsumenten informieren; und
 - 2. geeignete Kreditverträge im Einklang mit Bst. a bis c empfehlen.
- e) Kreditvermittler haben dem Konsumenten eine Aufzeichnung der abgegebenen Empfehlung auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen;

5) Erbringen Kreditgeber Beratungsdienstleistungen für die Konsumenten, so gelten Abs. 3 und Abs. 4 Bst. a, b, d und e entsprechend.

6) Kreditgeber oder Kreditvermittler, die Beratungsdienstleistungen nach Abs. 1 erbringen, dürfen die Begriffe „unabhängige Beratung“ oder „unabhängiger Berater“ nur dann verwenden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) sie beziehen eine ausreichende Zahl von auf dem Markt verfügbaren Kreditverträgen ein;

- b) sie erhalten für die Erbringung dieser Beratungsdienstleistungen keinerlei Vergütung von einem oder mehreren Kreditgeber und wenn die Zahl der einbezogenen Kreditgeber auf dem Markt keine Mehrheit darstellt.

Art. 17

Wohlverhaltensregeln in Bezug auf die Vergabe von Kreditverträgen

Kreditgeber und Kreditvermittler haben bei der Gestaltung von Kreditprodukten, bei der Gewährung und der Vermittlung von Kreditverträgen, bei der Erbringung von Beratungsdienstleistungen zu Kreditverträgen und gegebenenfalls von Nebenleistungen für Konsumenten sowie bei der Ausführung eines Kreditvertrags unter Berücksichtigung der Rechte und Interessen der Konsumenten ehrlich, redlich, transparent und professionell zu handeln.

Art. 18

Änderung des Sollzinssatzes; Kontomitteilung

1) Bevor eine Änderung des Sollzinssatzes wirksam wird, hat der Kreditgeber den Konsumenten auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger über den angepassten Sollzinssatz zu informieren.

2) Hängt die Änderung des Sollzinssatzes mit einer Änderung des Referenzzinssatzes zusammen, so kann die Information nach Abs. 1 dem Konsumenten in regelmässigen Abständen erteilt werden, sofern dies im Kreditvertrag vereinbart wurde, der Referenzzinssatz auf geeigneten Wegen öffentlich zugänglich gemacht wird und die Information über den neuen Referenzzinssatz in den Geschäftsräumen des Kreditgebers eingesehen werden kann sowie dem Konsumenten zusammen mit dem Betrag der neuen regelmässigen Raten mitgeteilt wird.

3) Sofern die Veröffentlichung des Referenzzinssatzes überhaupt oder in der aktuellen Form zukünftig unterbleiben sollte, darf der Kreditgeber die darauf folgenden Zinsanpassungen anhand eines geeigneten anderen Zinsindikators vornehmen. Dieser hat wirtschaftlich dem bisher vereinbarten Zinsindikator vergleichbar zu sein. Der Kreditgeber hat in diesem Fall dem Kreditnehmer den neuen Zinsindikator vorab schriftlich bekannt zu geben. Die schriftliche Bekanntgabe an den Konsumenten hat rechtzeitig vor der ersten Zinsanpassung, die anhand des vom Kreditgeber ausgewählten anderen Zinsindikators durchgeführt wird, zu erfolgen. Im Rahmen der schriftlichen Bekanntgabe hat der Kreditgeber dem Konsumenten angemessene Erläuterungen zu dem gewählten neuen Zinsindikator zu geben sowie klar und nachvollziehbar in verständlicher Sprache die Entscheidungsgrundlagen hinsichtlich der Geeignetheit und der Vergleichbarkeit des gewählten neuen Zinsindikators darzustellen.

Art. 19

Vorzeitige Rückzahlung

1) Der Konsument kann seine Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag jederzeit ganz oder teilweise erfüllen. In solchen Fällen hat der Konsument das Recht auf Ermässigung der Gesamtkosten des Kredits, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit des Kreditvertrags richtet.

2) Das Recht des Konsumenten auf vollständige oder teilweise Erfüllung seiner Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag vor Ablauf der Vertragsfrist nach Absatz 1 dieses Artikels kann an bestimmte im Kreditvertrag zu benennende Bedingungen geknüpft werden.

3) Der Kreditgeber kann vom Kreditnehmer eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihm aus der vorzeitigen Rückzahlung voraussichtlich unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil verlangen.

4) Wenn der Konsument eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt und dies dem Kreditgeber mitteilt, so hat ihm der Kreditgeber auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger unverzüglich die Informationen zu erteilen, die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlich sind. Diese Informationen müssen zumindest die Auswirkungen der vorzeitigen Rückzahlung für den Konsumenten quantifizieren und etwaige herangezogene Annahmen klar angeben. Alle herangezogenen Annahmen müssen vernünftig und zu rechtfertigen sein.

Art. 20

Kreditverträge mit variablem Zinssatz

1) Der Kreditgeber hat zur Berechnung des Sollzinssatzes für Kreditverträge mit variablem Zinssatz etwaige Indizes oder Referenzzinssätze heranzuziehen, die klar, verfügbar, objektiv und von den Vertragsparteien des Kreditvertrags und der FMA überprüfbar sind.

2) Frühere Aufzeichnungen der Indizes oder Referenzzinssätze zur Berechnung des Sollzinssatzes hat der Kreditgeber aufzubewahren, es sei denn, sie werden von den Stellen aufbewahrt, die diese Indizes oder Referenzzinssätze zur Verfügung stellen.

3) Für die Zwecke von Anhang II Teil B Abschnitt 4 Abs. 2 legt die FMA in einer Richtlinie einen Benchmarkzinssatz fest.

Art. 21

Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte

1) Bündelungsgeschäfte sind erlaubt. Kopplungsgeschäfte sind untersagt, ausser der Kreditgeber kann gegenüber der für ihn zuständigen Behörde nachweisen, dass die zu ähnlichen Vertragsbedingungen angebotenen gekoppelten Produkte oder Produktkategorien, die nicht separat erhältlich sind, unter gebührender Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der Preise der einschlägigen auf dem Markt angebotenen Produkte einen klaren Nutzen für den Konsumenten bieten. Dies ist nur auf Produkte anwendbar, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes vertrieben werden.

2) Ungeachtet des Abs. 1 kann der Kreditgeber vom Konsumenten oder einem Familienangehörigen oder einem nahen Verwandten verlangen:

- a) ein Zahlungs- oder ein Sparkonto zu eröffnen, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen, Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten, oder eine zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber für den Fall eines Zahlungsausfalls zu leisten;
- b) ein Anlageprodukt oder ein privates Rentenprodukt zu erwerben oder zu behalten, wenn dieses Produkt, das dem Investor in erster Linie ein Ruhestandseinkommen bietet, auch als zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber im Fall eines Zahlungsausfalls oder zur Ansammlung von Kapital dient, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen oder Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten;
- c) einen gesonderten Kreditvertrag in Verbindung mit einem Kreditvertrag mit Wertbeteiligung abzuschliessen, um den Kredit zu erhalten.

3) Der Kreditgeber kann vom Konsumenten verlangen, eine einschlägige Versicherung im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag abzuschliessen, muss aber die Versicherungspolice eines anderen als seines bevorzugten Anbieters akzeptieren, wenn diese eine gleichwertige Garantieleistung wie die vom Kreditgeber angebotene Versicherungspolice bietet.

Art. 22

Fremdwährungskredite

1) Bei einem Fremdwährungskredit hat der Kreditgeber zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags zu gewährleisten, dass:

- a) der Konsument unter festgelegten Bedingungen das Recht hat, den Kreditvertrag auf eine alternative Währung umzustellen; oder
- b) Vorkehrungen im Kreditvertrag enthalten sind, welche es dem Konsumenten ermöglichen, das im Rahmen des Kreditvertrags bestehende Wechselkursrisiko zu begrenzen.

2) Das Recht des Konsumenten auf Umstellung besteht dann, wenn bei einer Änderung des Wechselkurses der Wert des ausstehenden Restbetrags oder der Wert der regelmässigen Raten in der Landeswährung des Kreditnehmers um mehr als 20% über dem Wert liegt, der bei Zugrundelegung des Wechselkurses bei Vertragsabschluss gegeben wäre. Wünscht der Konsument die Umstellung des Fremdwährungskredites auf einen Zeitpunkt, welcher nicht auf das Ende einer Festzinsbindung fällt, ist der Kreditgeber berechtigt, eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihm aus der vorzeitigen Rückzahlung des Fremdwährungskredits voraussichtlich unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil zu verlangen. Dies ist dem Konsumenten im Kreditvertrag mitzuteilen.

3) Die in Abs. 1 genannte alternative Währung ist entweder:

- a) die Währung, in der der Konsument überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückbezahlt werden soll, wie zum Zeitpunkt der jüngsten Kreditwürdigkeitsprüfung, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag durchgeführt wurde, angegeben; oder
- b) die Währung des EWR-Mitgliedstaates, in welchem der Konsument seinen Wohnsitz hat oder in welchem er bei Abschluss des Kreditvertrags seinen Wohnsitz hatte.

4) Bei einem Fremdwährungskredit kann der Kreditgeber im Rahmen des Kreditvertrags festlegen, auf welche der in diesem Gesetz festgelegten Wahlmöglichkeiten sich die Festlegung der Währung bezieht. Dabei kann auch die Währung des Staates herangezogen werden, in welchem der Vermögenswert belegen ist, welcher im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung angeführt wurde. Hierzu zählt auch der im Rahmen des Kreditvertrags belehnte Vermögenswert.

5) Der für die Umstellung auf eine alternative Währung verwendete Wechselkurs hat dem am Tag des Antrags auf Umstellung geltenden Marktwechselkurs zu entsprechen, sofern im Kreditvertrag nichts anderen festgelegt ist.

6) Der Kreditgeber hat einen Konsumenten, der einen Fremdwährungskredit aufgenommen hat, auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger regelmässig zumindest dann zu warnen, wenn der Wert des vom Konsumenten noch zu zahlenden Gesamtbetrags oder der regelmässigen Zins- oder Amortisationsraten um mehr als 20 % von dem Wert abweicht, der gegeben wäre, wenn der Wechselkurs zwischen der Währung des Kreditvertrags und der Währung des EWR-Mitgliedstaates zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags angewandt würde. Mit dieser Warnung ist der Konsument über einen Anstieg des

vom Konsumenten zu zahlenden Gesamtbetrags sowie gegebenenfalls über sein Recht auf Umstellung in eine andere Währung und die dafür geltenden Bestimmungen zu informieren. Der Kreditgeber hat auch andere anwendbare Mechanismen zu erläutern, um das Wechselkursrisiko für den Konsumenten zu begrenzen.

7) Der Konsument ist im ESIS-Merkblatt und im Kreditvertrag über die nach diesem Artikel geltenden Regelungen zu unterrichten. Ist im Kreditvertrag keine Bestimmung vorgesehen, wonach das Wechselkursrisiko für den Konsumenten auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt wird, so ist im ESIS-Merkblatt ein Beispiel anzugeben, das die Auswirkungen einer Wechselkursschwankung von 20 % deutlich macht.

Art. 23

Zahlungsausfall

1) Im Falle eines Zahlungsausfalls ist es dem Kreditgeber gestattet, Gebühren, die im Zusammenhang mit einem Zahlungsausfall entstehen, dem Konsument in Rechnung zu stellen. Dabei ist zu beachten, dass diese Gebühren nicht höher sind als die Kosten, die dem Kreditgeber aufgrund des Zahlungsausfalls entstanden sind.

2) Kreditgeber können dem Konsumenten bei Zahlungsausfall zusätzliche Gebühren und Kosten in Rechnung stellen, sofern diese in Summe den Betrag an Gebühren nach Abs. 1 dieser Bestimmung nicht übersteigen.

III. Kreditvermittlung

A. Bewilligungspflicht und -voraussetzungen

Art. 24

Bewilligung

1) Wer die Tätigkeit eines Kreditvermittlers nach Art 3 Abs. 1 Bst. e ausüben will, benötigt eine Bewilligung des Amts für Volkswirtschaft.

2) Bei der Antragstellung betreffend die Berufsausübung als Kreditvermittler ist bekannt zu geben, ob der Berufsausübende die Tätigkeit als nicht gebundener ausübt. Mit der Ausübung von Tätigkeiten der Kreditvermittlung darf der Antragsteller der in Abs. 1 genannten Tätigkeiten erst ab der Eintragung in das Register beginnen.

3) Für den Bereich der Kreditvermittlung findet das Gewerbegesetz Anwendung, soweit das vorliegende Gesetz keine Regelungen enthält.

4) Keiner Bewilligung bedürfen natürliche oder juristische Personen mit Sitz in einem anderen EWR-Mitgliedstaat, die von einer zuständigen Behörde ihres Herkunftsmitgliedstaates für die Ausübung der Tätigkeit als Kreditvermittler oder für die Erbringung von Beratungsdienstleistungen nach Art. 32 der Richtlinie 2014/17/EU zugelassen sind und die im Rahmen der Niederlassungsfreiheit oder des freien Dienstleistungsverkehrs im Inland Tätigkeiten ausüben oder Beratungsdienstleistungen erbringen, die von der Zulassung der zuständigen Behörde ihres Herkunftsmitgliedstaates erfasst sind.

5) Banken, die der Aufsicht nach dem Bankengesetz unterliegen, und ihre Angestellten benötigen keine Bewilligung nach diesem Gesetz.

Art. 25

Voraussetzungen

1) Die Bewilligung wird erteilt, wenn der Antragsteller:

- a) handlungsfähig und zuverlässig ist;
- b) die Staatsangehörigkeit eines EWR-Mitgliedstaates besitzt oder als Drittstaatsangehöriger einen ununterbrochenen Wohnsitz von mindestens fünf Jahren im Inland hat und diesen dauernd aufrechterhält;
- c) seine Haupttätigkeit im Inland ausübt;
- d) über die ausreichende berufliche Qualifikation verfügt;
- e) über eine im Inland gelegene Betriebsstätte verfügt und eine inländische Zustelladresse bezeichnet;
- f) Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung oder einer anderen gleichwertigen Garantie erbringt.

2) Die Bewilligung wird einer rechtsfähigen juristischen Personen oder einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft mit Sitz im Inland erteilt, wenn sie ihre Hauptverwaltung im Inland hat und ausserdem die Voraussetzungen nach Abs. 1 entsprechend gegebenenfalls durch einen Geschäftsführer erfüllt. Ist nach nationalem Recht der juristischen Person kein Sitz erforderlich, muss die Haupttätigkeit im Inland stattfinden.

3) Die Regierung kann Einzelheiten im Verordnungsweg regeln.

Art. 26

Verpflichtung zur externen Revision

1) Kreditvermittler haben ihre Geschäftstätigkeit jedes Jahr durch eine von ihnen unabhängige und von der FMA anerkannte Revisionsstelle nach Art. 30 prüfen zu lassen.

2) Kreditvermittler haben der Revisionsstelle jederzeit Einsicht in die Bücher, Belege, Geschäftskorrespondenz und die Protokolle des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung zu gewähren, die für die Feststellung und Bewertung der Aktiven und Passiven üblichen Unterlagen bereitzuhalten sowie alle Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Prüfungspflicht erforderlich sind.

Art. 27

Entzug

Die Bewilligung wird entzogen, wenn:

- a) die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind;
- b) die Tätigkeit während der letzten sechs Monate nicht ausgeübt worden ist;
- c) auf die Bewilligung ausdrücklich verzichtet wird;
- d) die Meldepflicht nach Art. 28 verletzt wird;
- e) die Bewilligung durch unrichtige oder irreführende Angaben oder durch Verschweigen wesentlicher Tatsachen erwirkt wurde;
- f) wiederholt oder in schwerwiegender Weise gegen dieses Gesetz oder die darauf gestützten Verordnungen verstossen wurde;
- g) die Gebühr für die Erteilung nicht bezahlt wird.

B. Melde- und Informationspflichten

Art. 28

Meldepflichten

Der Bewilligungsinhaber hat den Vollzugsbehörden schriftlich mitzuteilen, wenn:

- a) sich die Voraussetzungen, die zur Erteilung der Bewilligung geführt haben, nachträglich ändern;
- b) in den sechs vorhergehenden Monaten keine Kreditvermittlungstätigkeit ausgeübt und keine Beraterdienstleistung erbracht wurden.

Art. 29

Informationspflichten

1) Ein Kreditvermittler hat rechtzeitig vor Ausübung jeder Kreditvermittlungstätigkeit dem Konsumenten gegenüber auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger folgende Informationen und Auskünfte zu geben:

- a) Identität und Anschrift des Kreditvermittlers;
- b) in welches Register er eingetragen wurde, einschliesslich der Registrierungsnummer und der entsprechenden Internetadresse, unter der sich die Eintragung überprüfen lässt;
- c) sowohl in der Werbung als auch in den für die Konsumenten bestimmten Unterlagen hat er auf den Umfang seiner Befugnisse hinzuweisen und insbesondere deutlich zu machen, ob er als gebundener Kreditvermittler tätig ist; er kann zusätzlich angeben, ob er als unabhängiger Kreditvermittler tätig ist;

- d) gebundene Kreditvermittler und Kreditvermittler, die ausschliesslich für einen oder mehrere Kreditgeber arbeiten, haben die Namen der Kreditgeber anzugeben, für die sie tätig sind;
- e) ob Beratungsdienstleistungen angeboten werden;
- f) dass die Möglichkeit besteht, die Schlichtungsstelle nach Art. 45 bei Beschwerden in Anspruch zu nehmen;
- g) das gegebenenfalls vom Konsumenten an den Kreditvermittler für dessen Dienste zu zahlende Entgelt ist dem Konsumenten bekannt zu geben und vor Abschluss des Kreditvertrags auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zu vereinbaren;
- h) gegebenenfalls ob und, falls bekannt, in welcher Höhe der Kreditgeber oder ein Dritter dem Kreditvermittler für seine Dienstleistung im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag Provisionen zu zahlen oder sonstige Anreize zu gewähren hat;
- i) nicht gebundene Kreditvermittler, die Provisionen von einem oder mehreren Kreditgebern erhalten, haben auf Verlangen des Konsumenten Auskunft über die jeweilige Höhe der Provisionen zu erteilen, die ihnen von den verschiedenen Kreditgebern gezahlt werden, in deren Namen sie dem Konsumenten Kreditverträge anbieten; der Konsument ist darüber zu unterrichten, dass er entsprechende Auskünfte verlangen kann;
- k) verlangt der Kreditvermittler vom Konsumenten ein Entgelt und erhält er zusätzlich eine Provision vom Kreditgeber oder einem Dritten, so hat er dem Konsumenten zu erläutern, ob die Provision – ganz oder teilweise – auf das Entgelt angerechnet wird.

2) Der Kreditvermittler hat dem Kreditgeber das vom Konsumenten an den Kreditvermittler für dessen Dienste zu zahlende Entgelt zur Berechnung des effektiven Jahreszinses mitzuteilen.

3) Der Kreditvermittler hat die in den Art. 4, 5 und 6 des Konsumkreditgesetzes vorgesehenen Pflichten gegenüber den Konsumenten einzuhalten.

4) Der Kreditvermittler hat die Informationen nach Abs. 1 in die angemessenen Erläuterungen nach Art. 10 einzubeziehen.

5) Die Bereitstellung von Informationen und Auskünften für Konsumenten nach den Anforderungen der Informationspflichten nach Abs. 1 bis 3 hat unentgeltlich zu erfolgen.

C. Revisionsstellen

Art. 30

Bestellung der Revisionsstelle

1) Jeder Kreditvermittler hat als Revisionsstelle einen von der FMA anerkannten Wirtschaftsprüfer oder eine von der FMA anerkannte Revisionsgesellschaft zu bestellen.

2) Die Anerkennung nach Abs. 1 wird erteilt, wenn:

- a) Wirtschaftsprüfer über eine Bewilligung nach dem Gesetz über die Wirtschaftsprüfer und Revisionsgesellschaften und besondere Qualifikationen im Bereich der Hypothekarkreditvergabe verfügen;
- b) Revisionsgesellschaften über eine Bewilligung nach dem Gesetz über die Wirtschaftsprüfer und Revisionsgesellschaften und verantwortliche Wirt-

schaftsprüfer (leitende Revisoren), die die Voraussetzungen nach Bst. a erfüllen, verfügen.

3) Die Revisionsgesellschaften haben der FMA die verantwortlichen Wirtschaftsprüfer vor Revisionsbeginn zu melden.

4) Der Wirtschaftsprüfer und die Revisionsgesellschaft haben sich ausschliesslich der Revisionstätigkeit und den unmittelbar damit zusammenhängenden Geschäften zu widmen. Sie dürfen keine Zahlungsdienste, Bankgeschäfte oder Wertpapierdienstleistungen erbringen oder Vermögensverwaltungen besorgen.

5) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln, insbesondere:

- a) die Anforderungen für die besondere Qualifikation von Wirtschaftsprüfern oder Revisionsgesellschaften;
- b) das Verfahren zur Anerkennung von Wirtschaftsprüfern und Revisionsgesellschaften.

Art. 31

Pflichten der Revisionsstelle

1) Vorbehaltlich abweichender Regelungen in diesem Gesetz prüft die Revisionsstelle insbesondere:

- a) die fortwährende Erfüllung der Bewilligungsvoraussetzungen;
- b) die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der dazu erlassenen Verordnungen sowie der bestehenden Geschäftsreglemente (Satzungen, Weisungen, etc.); und

- c) die Einhaltung der gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Erfordernisse an Form und Inhalt der Jahresrechnung und des Jahresberichts.

2) Die Revisionsstelle hat das Ergebnis der Prüfungen nach Abs. 1 in einem schriftlichen Revisionsbericht zusammenzufassen. Der Revisionsbericht geht gleichzeitig an den Kreditvermittler bzw. dessen zuständige Organe, an die Vollzugsbehörden und gegebenenfalls an die Revisionsstelle nach den Bestimmungen des Personen- und Gesellschaftsrechts.

3) Die Revisionsstelle hat ausser gegenüber dem Kreditvermittler bzw. dessen zuständigen Organen und den Vollzugsbehörden über alle ihr bei der Revision bekannt gewordenen Tatsachen das Geheimnis zu wahren.

4) Die Revisionsstelle haftet für alle Pflichtverletzungen nach den Vorschriften des Personen- und Gesellschaftsrechts über die Abschlussprüfung.

5) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln, insbesondere:

- a) den näheren Inhalt des Revisionsberichts;
- b) die Frist zur Erstellung und Einreichung des Revisionsberichts bei den Vollzugsbehörden.

Art. 32

Beanstandungen und Meldepflichten

1) Stellt die Revisionsstelle Verletzungen von gesetzlichen Vorschriften oder sonstige Missstände fest, setzt sie dem Kreditvermittler eine angemessene Frist zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes. Wird die Frist nicht eingehalten, berichtet die Revisionsstelle den Vollzugsbehörden.

2) Die Revisionsstelle hat die Vollzugsbehörden sofort zu benachrichtigen, wenn eine Fristansetzung als zwecklos erscheint oder wenn sie feststellt, dass vom Kreditvermittler bzw. dessen Geschäftsleitung strafbare Handlungen begangen wurden oder andere schwere Missstände bestehen, welche dem Zweck dieses Gesetzes zuwiderlaufen.

3) Eine Meldepflicht im Sinne von Abs. 2 gilt ungeachtet von Abs. 1 bei allen Tatsachen oder Entscheidungen, die insbesondere:

- a) eine erheblichen Verletzung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der dazu erlassenen Verordnungen oder der bestehenden Geschäftsreglemente (Satzungen, Weisungen, etc.) darstellen könnten, welche für die Bewilligung oder die Ausübung der Tätigkeit des Kreditvermittlers gelten;
- b) eine Behinderung der Tätigkeit des Kreditvermittlers darstellen könnten;
- c) den Fortbestand des Kreditvermittlers in Frage stellen könnten;
- d) dazu führen könnten, dass der Prüfungsvermerk verweigert oder unter einen Vorbehalt gestellt wird.

4) Eine Meldepflicht besteht auch dann, wenn die Revisionsstelle in Ausübung ihrer Revisionstätigkeit Feststellungen im Sinne von Abs. 3 bei Unternehmen macht, die mit dem zu revidierenden Kreditvermittlern in einer engen Verbindung stehen.

5) Die Revisionsstelle, die den Vollzugsbehörden nach Treu und Glauben Sachverhalte zur Kenntnis bringt, verstösst dadurch nicht gegen eine etwaige vertragliche oder gesetzliche Beschränkung der Informationsweitergabe. Die Erfüllung der Informationspflicht zieht insoweit keine nachteiligen Folgen für die Revisionsstelle oder die Person, welche die Information weitergeleitet hat, nach sich.

Art. 33

Aufsicht über die Revisionsstelle

Bei der Beaufsichtigung der Revisionsstelle kann die FMA insbesondere Qualitätskontrollen durchführen und sie bei ihrer Prüftätigkeit bei Kreditvermittlern begleiten.

Art. 34

Kosten der Revision

1) Der Kreditvermittler trägt die Kosten der ordentlichen sowie der ausserordentlichen Revision. Die Kosten der Revision richten sich nach dem von der Regierung mit Verordnung zu erlassenden Tarif.

2) Die Vereinbarung einer Pauschalentschädigung oder eines bestimmten Zeitaufwandes für die Revision ist untersagt.

IV. Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit

Art. 35

Tätigkeit inländischer Kreditvermittler in einem anderen EWR-Mitgliedstaat im Rahmen der Niederlassungsfreiheit

1) Jeder Kreditvermittler mit Sitz im Inland, der erstmalig in einem oder mehreren EWR-Mitgliedstaaten im Rahmen der Niederlassungsfreiheit beabsichtigt eine Zweigniederlassung in einem anderen EWR-Mitgliedstaat zu errichten, hat dies dem Amt für Volkswirtschaft mitzuteilen.

2) Innerhalb eines Monats nach der Mitteilung gemäss Abs. 1 ist den zuständigen Behörden des Aufnahmemitgliedstaates die Absicht des Kreditvermitt-

lers mitzuteilen. Der Kreditvermittler ist darüber zu informieren, dass eine entsprechende Mitteilung an die zuständigen Behörden des Aufnahmemitgliedstaates erfolgt ist.

3) Beabsichtigt die Vollzugsbehörde, für die Zwecke der Aufsicht über die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes durch Kreditvermittler im Inland, die im Rahmen der Niederlassungsfreiheit in einem anderen EWR-Mitgliedstaat tätig sind, im Hoheitsgebiet des Aufnahmemitgliedstaates Ermittlungen vor Ort vorzunehmen, hat sie die zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedstaates davon in Kenntnis zu setzen.

4) Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

Art. 36

Tätigkeit inländischer Kreditvermittler in einem anderen EWR-Mitgliedstaat im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs

1) Jeder Kreditvermittler mit Sitz im Inland, der erstmalig in einem oder mehreren EWR-Mitgliedstaaten im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs tätig werden will, hat dies dem Amt für Volkswirtschaft mitzuteilen.

2) Innerhalb eines Monats nach der Mitteilung nach Abs. 1 ist der zuständigen Behörde des Aufnahmemitgliedstaates die Absicht des Kreditvermittlers mitzuteilen. Der Kreditvermittler ist darüber zu informieren, dass eine entsprechende Mitteilung an die zuständigen Behörden des Aufnahmemitgliedstaates erfolgt ist.

3) Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

Art. 37

Pflichten gegenüber der zuständigen Behörde des Aufnahmemitgliedstaates

Die Vollzugsbehörde teilt der zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedstaates binnen 14 Tagen auf geeignetem Weg mit, wenn im Inland gegen einen Kreditvermittler, der seine Niederlassungsfreiheit nach Art. 35 oder Dienstleistungsfreiheit nach Art. 36 ausübt, Massnahmen ergriffen oder die Bewilligung entzogen wurden.

Art. 38

Errichtung einer Zweigniederlassung von Kreditvermittlern aus dem EWR im Inland

1) Ein Kreditvermittler mit Sitz in einem anderen EWR-Mitgliedstaat darf im Rahmen der Niederlassungsfreiheit einen Monat, nachdem die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates die notwendigen Informationen nach Art. 32 der Richtlinie 2014/17/EU mitgeteilt hat, im Inland eine Zweigniederlassung errichten.

2) Das Amt für Volkswirtschaft hat die nach Abs. 1 erhaltenen Informationen unverzüglich in das Register nach Art. 48 einzutragen. Bei der Eintragung ist entsprechend zu kennzeichnen, dass die Tätigkeit im Rahmen der Niederlassungsfreiheit ausgeübt wird.

3) Bevor ein Kreditvermittler seine Tätigkeit im Rahmen der Niederlassungsfreiheit aufnehmen kann oder innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der Mitteilung nach Abs. 1, informiert das Amt für Volkswirtschaft über jene Bestimmungen, die zusätzlich zu den Voraussetzungen der Richtlinie 2014/17/EU für die Ausübung der Tätigkeiten im Inland gelten.

Art. 39

Befugnisse der Vollzugsbehörde bei der Ausübung der Niederlassungsfreiheit

1) Den Vollzugsbehörden obliegt es zu gewährleisten, dass Kreditvermittler aus anderen EWR-Mitgliedstaaten, die im Rahmen der Niederlassungsfreiheit ihre Tätigkeit im Inland über eine Zweigniederlassung ausüben, den Verpflichtungen nach Art. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 29, 45 und 53 nachkommen.

2) Die Vollzugsbehörden haben das Recht, die Niederlassungsmodalitäten zu überprüfen und Änderungen zu verlangen, die zwingend notwendig sind, um die Einhaltung der Verpflichtungen nach den Art. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 29, 45 und 53 und angeordneter Massnahmen zu gewährleisten.

3) Stellt die Vollzugsbehörde fest, dass ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat, der im Rahmen der Niederlassungsfreiheit seine Tätigkeit im Inland über eine Zweigniederlassung ausübt, gegen die in Art. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 29, 45 und 53 enthaltenen Verpflichtungen verstösst, fordert sie ihn auf, den rechtmässigen Zustand herzustellen.

4) Kommt ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat, der im Rahmen der Niederlassungsfreiheit seine Tätigkeit im Inland über eine Zweigniederlassung ausübt, der Aufforderung zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nach Abs. 3 nicht nach, kann die Vollzugsbehörde alle geeigneten Massnahmen ergreifen. Gleichzeitig benachrichtigt die Vollzugsbehörde die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates über die ergriffenen Massnahmen.

5) Verstösst ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat, der im Rahmen der Niederlassungsfreiheit seine Tätigkeit im Inland über eine Zweigniederlassung ausübt, trotz der von der Vollzugsbehörde ergriffenen Mass-

nahmen weiterhin gegen die in Art. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 29, 45 und 53 enthaltenen Verpflichtungen, kann die Vollzugsbehörde nach Unterrichtung der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates die geeigneten Massnahmen treffen, um weitere Pflichtverletzungen zu verhindern, und, soweit unbedingt erforderlich, den Kreditvermittler daran zu hindern, weiter Neugeschäfte im Inland zu betreiben. Die Vollzugsbehörde hat die EFTA-Überwachungsbehörde über jede entsprechende Massnahme unverzüglich zu informieren.

6) Hat die Vollzugsbehörde Grund zur Annahme, dass ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat, der im Rahmen der Niederlassungsfreiheit seine Tätigkeit im Inland über eine Zweigniederlassung ausübt, gegen andere als die in Abs. 1 genannte Verpflichtungen dieses Gesetzes verstösst, teilt sie diese Annahme der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates mit.

7) Hat die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates innerhalb eines Monats nach der Mitteilung der Vollzugsbehörde nach Abs. 6 keine Massnahmen ergriffen oder handelt ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat, der im Rahmen der Niederlassungsfreiheit seine Tätigkeit im Inland über eine Zweigniederlassung ausübt, trotz der Massnahmen der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates weiterhin in einer Art und Weise, die den Interessen der Konsumenten im Inland oder dem ordnungsgemässen Funktionieren der Märkte eindeutig abträglich ist, kann die Vollzugsbehörde nach Unterrichtung der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates die geeigneten Massnahmen treffen, die unter Bedachtnahme auf den Schutz der Konsumenten und die Gewährleistung des ordnungsgemässen Funktionierens der Märkte erforderlich sind, um weitere Unregelmässigkeiten zu verhindern. Diese Massnahmen beinhalten auch die Möglichkeit, einem Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat, der im Rahmen der Niederlassungsfreiheit seine Tätigkeit im Inland über eine Zweigniederlassung ausübt, die Tätigkeit im Inland

zu untersagen. Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde und die EFTA-Überwachungsbehörde sind über diese Massnahmen unverzüglich zu informieren.

8) Erhält die Vollzugsbehörde ein Ersuchen der zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaates nach Art. 34 Abs. 5 der Richtlinie 2014/17/EU über die Vornahme von Ermittlungen in der Zweigniederlassung eines Kreditvermittlers aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat im Inland, kann die Vollzugsbehörde der ersuchenden Behörde die Durchführung der Überprüfung oder Ermittlung nach Massgabe von Art. 50 Abs. 3 gestatten.

Art. 40

Ausübung der Dienstleistungsfreiheit durch Kreditvermittler aus dem EWR im Inland

1) Ein Kreditvermittler mit Sitz in einem anderen EWR-Mitgliedstaat darf im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs einen Monat, nachdem die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates dem Amt für Volkswirtschaft die Informationen nach Art. 32 der Richtlinie 2014/17/EU mitgeteilt hat, im Inland tätig werden.

2) Das Amt für Volkswirtschaft hat die nach Abs. 1 erhaltenen Informationen unverzüglich in das Register nach Art. 48 einzutragen. Bei der Eintragung ist entsprechend zu kennzeichnen, dass die Tätigkeit im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs ausgeübt wird.

Art. 41

Befugnisse der Vollzugsbehörde im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs

1) Hat die Vollzugsbehörde Grund zur Annahme, dass ein Kreditvermittler aus einem anderen EWR-Mitgliedstaat bei der Ausübung seiner Tätigkeit im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs gegen Pflichten nach diesem Gesetz verstösst, teilt sie diese Annahme der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates mit.

2) Hat die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaates innerhalb eines Monats nach der Mitteilung der Vollzugsbehörde nach Abs. 1 keine Massnahmen ergriffen oder handelt ein Kreditvermittler, der im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs im Inland tätig ist, trotz der Massnahmen der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates weiterhin in einer Art und Weise, die den Interessen der Konsumenten im Inland oder dem ordnungsgemässen Funktionieren der Märkte eindeutig abträglich ist, kann die Vollzugsbehörde nach Unterrichtung der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaates die geeigneten Massnahmen treffen, die unter Bedachtnahme auf den Schutz der Konsumenten und die Gewährleistung des ordnungsgemässen Funktionierens der Märkte erforderlich sind, um weitere Unregelmässigkeiten zu verhindern. Diese Massnahmen beinhalten auch die Möglichkeit, einem Kreditvermittler die Tätigkeit im Inland zu untersagen. Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde und die EFTA-Überwachungsbehörde sind über diese Massnahmen unverzüglich zu informieren.

V. Organisation und Durchführung

A. Organisation

Art. 42

Vollzugsbehörden; Schlichtungsstelle

Der Vollzug dieses Gesetzes obliegt:

- a) der FMA;
- b) dem Amt für Volkswirtschaft;
- c) der Schlichtungsstelle.

Art. 43

FMA

1) Die FMA überwacht die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes betreffend Kreditgeber und gebundene Kreditvermittler.

2) Die FMA nimmt die Aufgabe der nationalen Kontaktstelle nach Massgabe der Richtlinie 2014/17/EU wahr. Der Kontaktstelle obliegt die Kooperation mit den Kontaktstellen der EWR-Mitgliedstaaten.

Art. 44

Amt für Volkswirtschaft

Dem Amt für Volkswirtschaft obliegen:

- a) die Erteilung und der Entzug der Bewilligung nach Art. 24ff.;
- b) die Aufsicht über die nicht gebundenen Kreditvermittler;

- c) die Aufgaben zur Niederlassung- und Dienstleistungsfreiheit nach Art. 35 bis 41;
- d) die Führung des Registers der bewilligten Kreditvermittler nach Art. 48;
- e) die Erfüllung weiterer durch Gesetz oder Verordnung übertragener Aufgaben.

Art. 45

Schlichtungsstelle

1) Als Schlichtungsstelle wird die Schlichtungsstelle im Finanzdienstleistungsbereich nach Art. 4 Abs. 1 Bst. c des Alternative-Streitbeilegungs-Gesetzes benannt.

2) Die Schlichtungsstelle hat zur Aufgabe, im Streitfall zwischen den Parteien auf geeignete Weise zu vermitteln und auf diese Weise eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen.

3) Die Schlichtungsstelle hat auch Beschwerden von Organisationen, die sich landesweit und statutengemäss dem Konsumentenschutz oder anderen, Zahlungsdienste betreffenden Themen widmen, entgegenzunehmen und zu behandeln.

4) Kann keine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden, so sind sie auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen.

5) Bei grenzüberschreitenden Streitigkeiten arbeitet die Schlichtungsstelle mit Schlichtungsstellen anderer betroffener EWR-Mitgliedstaaten zusammen.

6) Die Regierung regelt das Nähere, insbesondere die organisatorische Ausgestaltung, die Zusammensetzung und das Verfahren, mit Verordnung.

B. Befugnisse

Art. 46

Befugnisse

1) Die Vollzugsbehörden besitzen alle erforderlichen Befugnisse, um ihre Aufgaben nach diesem Gesetz zu erfüllen, und können dabei insbesondere:

- a) von Kreditvermittlern, ihren Revisionsstellen und Dritten, auf welche betriebliche Funktionen oder Tätigkeiten ausgelagert wurden, alle für den Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Informationen und Unterlagen einschliesslich Kopien verlangen sowie diesen übermitteln;
- b) ausserordentliche Revisionen anordnen oder durchführen;
- c) Entscheidungen und Handlungs-, Unterlassungs- und Feststellungs-Verfügungen erlassen;
- d) die Staatsanwaltschaft ersuchen, Massnahmen zur Sicherung des Verfalls von Vermögenswerten nach Massgabe der Strafprozessordnung zu beantragen;
- e) öffentliche Bekanntmachungen vornehmen, insbesondere rechtskräftige Entscheidungen und Verfügungen veröffentlichen;
- f) alle erforderlichen Untersuchungen im Hinblick auf jede Person im Sinne des Bst. a, die in Liechtenstein niedergelassen oder ansässig ist, durchzuführen, einschliesslich:
 - 1. des Rechts, die Vorlage von Unterlagen zu verlangen;
 - 2. die Bücher und Aufzeichnungen von Personen im Sinne des Bst. a zu prüfen und Kopien oder Auszüge dieser Bücher und Aufzeichnungen anzufertigen;

3. von einer Person im Sinne des Bst. a oder deren Vertretern oder Mitarbeitern schriftliche oder mündliche Erklärungen einzuholen; und
 4. jede andere Person zu befragen, die dieser Befragung zum Zweck der Einholung von Informationen über den Gegenstand einer Untersuchung zustimmt;
- g) bei Kreditvermittlern sowie bei Dritten, auf welche betriebliche Funktionen oder Tätigkeiten ausgelagert wurden, Vor-Ort-Überprüfungen durchführen;
 - h) zusätzliche Melde- und Berichtspflichten verlangen;
 - i) Sachverständige beiziehen.

2) Betreffend Kreditgeber verfügt die FMA über alle Befugnisse nach Art. 35 und 35c des Bankengesetzes.

3) Erhalten die Vollzugsbehörden von Verletzungen dieses Gesetzes oder von sonstigen Missständen Kenntnis, so erlassen sie die zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes und zur Beseitigung der Missstände notwendigen Verfügungen.

C. Datenschutz

Art. 47

Verarbeitung personenbezogener Daten

1) Die Vollzugsbehörden und die zuständigen inländischen Stellen dürfen personenbezogene Daten, einschliesslich personenbezogener Daten über strafrechtliche Verurteilungen und Straftaten, verarbeiten oder verarbeiten lassen, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

2) Soweit es zur Wahrnehmung gesetzlichen Aufgaben erforderlich ist, dürfen die Vollzugsbehörden und zuständigen inländischen Stellen personenbezogene Daten nach Abs. 1 offenlegen:

- a) anderen mit der Durchführung, Kontrolle oder Beaufsichtigung der Durchführung dieses Gesetzes betrauten Stellen;
- b) den Gerichten und der Staatsanwaltschaft;
- c) zur Registerführung nach Art. 48;
- d) den zuständigen Behörden anderer EWR-Mitgliedstaaten;
- e) der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde;
- f) der EFTA-Überwachungsbehörde.

D. Register

Art. 48

Register der Kreditvermittler

1) Das Amt für Volkswirtschaft führt ein öffentlich zugängliches Register der bewilligten Kreditvermittler.

2) In dieses Register werden die Angaben betreffend Kreditvermittler sowie Art, Dauer und Umfang der Bewilligung eingetragen. Massnahmen und verwaltungsstrafrechtliche Sanktionen nach diesem Gesetz können ebenfalls eingetragen werden.

3) Das Register kann über die Internetseite des Amts für Volkswirtschaft abgerufen werden.

4) Das Amt für Volkswirtschaft wird als zentrale Auskunftsstelle nach Art. 29 Abs. 6 der Richtlinie 2014/17/EU benannt.

5) Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

E. Behördenzusammenarbeit

Art. 49

Zusammenarbeit inländischer Behörden

1) Die FMA und das Amt für Volkswirtschaft arbeiten im Rahmen ihrer Aufsicht zusammen, soweit es für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist. Dazu erteilen und übermitteln sie einander alle für die Durchsetzung dieses Gesetzes notwendigen Auskünfte und Unterlagen.

2) Die Vollzugsbehörden, die zuständigen inländischen Stellen, die Gerichte und die Staatsanwaltschaft sind verpflichtet, einander alle für die Durchsetzung dieses Gesetzes notwendigen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zu übermitteln.

3) Die Gerichte und die Staatsanwaltschaft haben die Vollzugsbehörden unverzüglich über die Einleitung und Einstellung von Verfahren straf-, konkurs- oder disziplinarrechtlicher Natur zu benachrichtigen, welche sich gegen Kreditgeber bzw. Kreditvermittler richten. Die Gerichte übermitteln den Vollzugsbehörden unaufgefordert Ausfertigungen entsprechender Urteile.

Art. 50

Zusammenarbeit mit Behörden aus EWR-Mitgliedstaaten

1) Die Vollzugsbehörden arbeiten im Rahmen ihrer Aufsicht über die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes mit den zuständigen Behörden anderer EWR-Mitgliedstaaten, der Europäische Bankenaufsichtsbehörde und der EFTA-Überwachungsbehörde zusammen. Die Zusammenarbeit umfasst insbesondere die Übermittlung von Informationen und Unterlagen sowie die Zusammenarbeit bei Ermittlungen oder bei der Durchführung dieses Gesetzes.

2) Erhalten die Vollzugsbehörden Informationen von einer unzuständigen Behörde eines anderen EWR-Mitgliedstaates, dürfen sie diese den zuständigen Behörden anderer EWR-Mitgliedstaaten, der Europäische Bankenaufsichtsbehörde und der EFTA-Überwachungsbehörde übermitteln.

3) Die Vollzugsbehörden dürfen ein Ersuchen einer zuständigen Behörde eines anderen EWR-Mitgliedstaates auf Zusammenarbeit nur ablehnen, wenn:

- a) dadurch die Souveränität, die Sicherheit oder die öffentliche Ordnung des ersuchten Mitgliedstaates beeinträchtigt wird;
- b) aufgrund derselben Handlungen und gegen dieselben natürlichen oder juristischen Personen bereits ein Verfahren vor einem Gericht des ersuchten Mitgliedstaates anhängig ist;
- c) im ersuchten Mitgliedstaat gegen die betreffenden Personen aufgrund derselben Handlungen bereits ein rechtskräftiges Urteil ergangen ist.

Die Ablehnung ist der ersuchenden Behörde unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

4) Die Zusammenarbeit der FMA mit den zuständigen Behörden anderer EWR-Mitgliedstaaten und der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde richtet sich im Übrigen nach den Art. 30h Abs. 2 bis 5 und 31c BankG.

5) Die FMA kann nach Art. 19 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 die Europäische Bankenaufsichtsbehörde sowie die EFTA-Überwachungsbehörde mit der Angelegenheit befassen und um ihre Unterstützung ersuchen, sofern im Rahmen der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit mit den zuständigen Aufsichtsbehörden anderer EWR-Mitgliedstaaten nach den Art. 34 und 35 der Richtlinie 2014/17/EU die einschlägigen Bedingungen nicht eingehalten wurden.

Art. 51

Amtsgeheimnis

1) Die Vollzugsbehörden sowie allfällig durch diese beigezogene weitere Personen unterliegen hinsichtlich der Informationen, die ihnen bei ihrer Tätigkeit bekannt werden, zeitlich unbeschränkt dem Amtsgeheimnis. Vorbehalten bleibt Abs. 2.

2) Sofern ein rechtlich zulässiger Grund besteht, dürfen Informationen nach Abs. 1 offengelegt werden.

F. Gebühren

Art. 52

Gebühren

1) Für Amtshandlungen der Vollzugsbehörden werden Gebühren erhoben.

2) Die Regierung regelt das Nähere mit Verordnung.

VI. Ergänzende Bestimmungen

Art. 53

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, sofern die Eröffnung und Führung eines solchen Kontos ausschliesslich für Zwecke der mit dem Kreditvertrag verbundenen Abwicklung erforderlich ist, 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 sind im Rahmen der Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten zu berücksichtigen, wenn die Eröffnung oder Führung eines Kontos Voraussetzung dafür ist, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird.

3) Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses ist von der Annahme auszugehen, dass der Kreditvertrag für den vereinbarten Zeitraum gilt und dass Kreditgeber und Konsument 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, ist der bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme auszugehen, dass der Sollzinssatz und die sonstigen Kosten gemessen

an der bei Abschluss des Vertrags festgesetzten Höhe, unverändert bleiben werden.

5) Bei Kreditverträgen, bei denen ein fester Sollzinssatz für einen Anfangszeitraum von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, nach dessen Ablauf ein neuer fester Sollzinssatz für einen weiteren Zeitraum von mehreren Jahren ausgehandelt wird, hat sich die Berechnung des zusätzlichen, als Beispiel dienenden effektiven Jahreszinses, der im ESIS-Merkblatt angegeben wird, nur auf die anfängliche Festzinsperiode zu beziehen, wobei von der Annahme auszugehen ist, dass das Restkapital am Ende des Zinsfestschreibungszeitraums zurückgezahlt wird.

6) Sieht der Kreditvertrag die Möglichkeit von Änderungen des Zinssatzes vor, so ist der Konsument zumindest mittels des ESIS-Merkblatts über die möglichen Auswirkungen der Änderungen auf die zu zahlenden Beträge und den effektiven Jahreszins zu informieren. Dem Konsumenten sind zu diesem Zweck mittels eines zusätzlichen effektiven Jahreszinses die möglichen Risiken zu veranschaulichen, die mit einer signifikanten Erhöhung des Zinssatzes verbunden sind. Ist der Zinssatz nicht gedeckelt, so ist dieser Information ein Warnhinweis beizufügen, mit dem darauf hingewiesen wird, dass sich die Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten, die aus dem effektiven Jahreszins deutlich werden, ändern können. Diese Bestimmung gilt nicht für Kreditverträge, bei denen der Zinssatz für einen Anfangszeitraum von mindestens fünf Jahren festgeschrieben wird, nach dessen Ablauf ein neuer fester Sollzinssatz für einen weiteren Zeitraum von mehreren Jahren ausgehandelt wird, für den ein zusätzlicher, als Beispiel dienender effektiver Jahreszins im ESIS-Merkblatt angegeben wird.

7) Falls zutreffend, ist für die Berechnung des effektiven Jahreszinses von den in Anhang I genannten zusätzlichen Annahmen auszugehen.

VII. Strafbestimmungen

Art. 54

Übertretungen

1) Von der FMA wird, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, wegen Übertretung mit Busse bis zu 100 000 Franken bestraft, wer als Kreditgeber vorsätzlich:

- a) Kredite ohne die nach Art. 7 erforderlichen oder mit falschen Angaben bewirbt;
- b) die in Art. 8 vorgesehenen allgemeinen Informationen nicht oder nicht vollständig bereitstellt;
- c) in die nach Art. 9 gebotenen vorvertraglichen Informationen falsche Angaben aufnimmt, die Informationspflichten nach den Art. 9, 12 Abs. 2 und 3 oder 16 Abs. 2 und 3 nicht oder nicht vollständig erfüllt oder bei einem verbindlichen Angebot gegen die in Art. 9 Abs. 2 und 3 enthaltenen Bestimmungen verstösst;
- d) die Kreditwürdigkeit des Konsumenten nicht entsprechend Art. 11 Abs. 1 bis 3 und 6 prüft, die Festlegungs-, Dokumentations- oder Aufbewahrungspflichten nach Art. 11 Abs. 4 verletzt, einen Kredit trotz Fehlens der Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 5 gewährt oder den Konsumenten nicht oder in nicht entsprechender Weise nach Art. 11 Abs. 7 über die Ablehnung des Kreditantrags informiert;
- e) die Informationspflicht nach Art. 16 Abs. 2 nicht erfüllt oder entgegen Art. 16 Abs. 6 die Begriffe „unabhängige Beratung“ oder „unabhängiger Berater“ verwendet;

- f) bei der Gestaltung von Kreditprodukten, der Gewährung von Kreditverträgen, bei der Erbringung von Beratungsdienstleistungen oder Nebendienstleistungen zu Kreditverträgen oder bei der Ausführung eines Kreditvertrags entgegen Art. 17 nicht ehrlich, nicht redlich, nicht transparent oder nicht professionell handelt;
- g) nicht entsprechend Art. 18 über die Änderung des Sollzinssatzes informiert;
- h) Indizes oder Referenzzinssätze heranzieht, die den Anforderungen des Art. 20 Abs. 1 widersprechen, oder die Aufbewahrungspflichten des Art. 20 Abs. 2 verletzt;
- i) Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte anbietet oder abschliesst, die nach Art. 21 unzulässig sind;
- k) der Warnpflicht gegenüber einem Konsumenten, der einen Fremdwährungskredit aufgenommen hat, nach Art. 22 Abs. 6 verletzt.

2) Vom Landgericht wird, wenn die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, wegen Übertretung mit Busse bis 50 000 Franken bestraft, wer als Kreditvermittler vorsätzlich:

- a) Kredite ohne die nach Art. 7 erforderlichen oder mit falschen Angaben bewirbt;
- b) die in Art. 8 vorgesehenen allgemeinen Informationen nicht oder nicht vollständig bereitstellt;
- c) in die nach Art. 9 gebotenen vorvertraglichen Informationen falsche Angaben aufnimmt, die Informationspflichten nach den Art. 9, 12 Abs. 2 und 3 oder 16 Abs. 2 und 3 nicht oder nicht vollständig erfüllt oder bei einem verbindlichen Angebot gegen die in Art. 9 Abs. 2 und 3 enthaltenen Bestimmungen verstösst;

- d) die Kreditwürdigkeit des Konsumenten nicht entsprechend Art. 11 Abs. 1 bis 3 und 6 prüft, die Festlegungs-, Dokumentations- oder Aufbewahrungspflichten nach Art. 11 Abs. 4 verletzt, einen Kredit trotz Fehlens der Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 5 gewährt oder den Konsumenten nicht nach Art. 11 Abs. 7 über die Ablehnung oder die Datenbankabfrage informiert;
- e) die Ausübungsregeln des Art. 16 Abs. 4 oder des Art. 17 missachtet;
- f) die Informationspflicht nach Art. 16 Abs. 2 nicht erfüllt oder entgegen Art. 16 Abs. 6 die Begriffe „unabhängige Beratung“ oder „unabhängiger Berater“ verwendet;
- g) nicht entsprechend Art. 18 über die Änderung des Sollzinssatzes informiert;
- h) Indizes oder Referenzzinssätze heranzieht, die den Anforderungen des Art. 20 Abs. 1 widersprechen, oder die Aufbewahrungspflichten des Art. 20 Abs. 2 verletzt;
- i) Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte anbietet oder abschliesst, die nach Art. 21 unzulässig sind;
- k) Melde- und Informationspflichten nach Art. 28 und Art. 29 verletzt;
- l) eine Mitteilung über die Ausübung der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit nach Art. 35 oder Art. 36 unterlässt;
- m) die Tätigkeit eines Kreditvermittlers im Inland aufnimmt, ohne dass Informationen nach Art. 38 oder Art. 39 mitgeteilt wurden.

3) Die Behörde nach Abs. 1 oder 2 hat Bussen zu verhängen, wenn die Übertretungen nach Abs. 1 in Ausübung geschäftlicher Verrichtungen der juristischen Person (Anlasstaten) durch Personen begangen werden, die entweder allein oder als Mitglied des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung, des Vorstands

oder Aufsichtsrats der juristischen Person oder aufgrund einer anderen Führungsposition innerhalb der juristischen Person gehandelt haben, aufgrund derer sie:

- a) befugt ist, die juristische Person nach aussen zu vertreten;
- b) Kontrollbefugnisse in leitender Stellung ausübt; oder
- c) sonst massgeblichen Einfluss auf die Geschäftsführung der juristischen Person ausübt.

4) Für Übertretungen nach Abs. 1 oder 2, welche von Mitarbeitern der juristischen Person, wenngleich nicht schuldhaft, begangen werden, ist die juristische Person auch dann verantwortlich, wenn die Übertretung dadurch ermöglicht oder wesentlich erleichtert worden ist, dass die in Abs. 3 genannten Personen es unterlassen haben, die erforderlichen und zumutbaren Massnahmen zur Verhinderung derartiger Anlasstaten zu ergreifen.

5) Die Verantwortlichkeit der juristischen Person für die Anlasstat und die Strafbarkeit der in Abs. 3 genannten Personen oder von Mitarbeitern nach Abs. 4 wegen derselben Tat schliessen einander nicht aus. Die Behörde nach Abs. 1 oder 2 kann von der Bestrafung einer natürlichen Person absehen, wenn für dieselbe Verletzung bereits eine Geldbusse gegen die juristische Person verhängt wird und keine besonderen Umstände vorliegen, die einem Absehen von der Bestrafung entgegenstehen.

6) Bei fahrlässiger Begehung werden die Strafobergrenzen nach Abs. 1 auf die Hälfte herabgesetzt.

Art. 55

Verhältnismässigkeit und Effizienzgebot

1) Bei der Verhängung von Strafen nach Art. 54 ist von der jeweils zuständigen Behörde zu berücksichtigen:

a) in Bezug auf den Verstoss insbesondere:

1. dessen Schwere und Dauer;
2. Dritten entstandene Verluste, soweit bezifferbar.

b) in Bezug auf die für den Verstoss verantwortlichen natürlichen oder juristischen Personen insbesondere:

1. den Grad an Verantwortung;
2. die Finanzkraft;
3. die Kooperationsbereitschaft;
4. frühere Verstösse und eine Wiederholungsgefahr.

2) Im Übrigen findet der Allgemeine Teil des Strafgesetzbuches sinngemäss Anwendung.

Art. 56

Bekanntmachung von Sanktionen

1) Die Vollzugsbehörden veröffentlichen auf ihrer amtlichen Internetseite alle rechtskräftig verhängten Strafen wegen Vergehens nach Art. 54 unverzüglich, nachdem der betroffenen Person die Strafe mitgeteilt wurde. Die Veröffentlichung enthält:

a) Informationen zu Art und Charakter des Verstosses; und

- b) den Namen bzw. die Firma der natürlichen oder juristischen Person, gegen die die Sanktion verhängt wurde; gegebenenfalls die Firma der juristischen Person oder Gesellschaft, die solidarisch haftet.

2) Die Vollzugsbehörden machen rechtskräftig verhängte Strafen auf ihrer amtlichen Internetseite in anonymisierter Form bekannt, wenn die öffentliche Bekanntmachung der personenbezogenen Daten:

- a) unter Berücksichtigung des Schadens für die betroffenen natürlichen oder juristischen Personen unverhältnismässig wäre; oder
- b) die Stabilität der Finanzmärkte oder laufende strafrechtliche Ermittlungen gefährden würde.

3) Liegen Gründe für eine anonyme Veröffentlichung nach Abs. 2 vor, ist aber davon auszugehen, dass diese Gründe in absehbarer Zeit nicht mehr vorliegen werden, so können die Vollzugsbehörden auf die anonyme Veröffentlichung verzichten und die Strafe nach Wegfall der Gründe nach Abs. 1 veröffentlichen.

4) Die Vollzugsbehörden stellen sicher, dass die Veröffentlichung mindestens fünf Jahre ab Rechtskraft der Strafe auf der Internetseite abrufbar ist. Dabei ist die Veröffentlichung personenbezogener Daten nur aufrecht zu erhalten, so lange nicht eines der Kriterien des Abs. 2 erfüllt werden würde.

5) Die Veröffentlichung nach Abs. 1 ist von den Vollzugsbehörden zu verfügen; dies gilt nicht für anonyme Veröffentlichungen.

VIII. Rechtsschutz

Art. 57

Beschwerde

1) Gegen Entscheidungen und Verfügungen der FMA richtet sich der Rechtsweg nach dem Bankengesetz.

2) Gegen Entscheidungen und Verfügungen des Amts für Volkswirtschaft kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Regierung erhoben werden.

3) Gegen Entscheidungen und Verfügungen der Regierung kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

IX. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 58

Durchführungsverordnungen

Die Regierung kann zur Durchführung dieses Gesetzes notwendige Verordnungen erlassen.

Art. 59

Übergangsbestimmungen

1) Dieses Gesetz ist auf Kreditverträge und Kreditierungen anzuwenden, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen, beziehungsweise gewährt werden.

2) Auf Verträge, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind, findet das bisherige Recht Anwendung.

Art. 60

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt unter Vorbehalt des ungenutzten Ablaufs der Referendumsfrist am ... (1./Monat/Jahr) in Kraft, andernfalls am Tag nach der Kundmachung.

Berechnung des effektiven Jahreszinses

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

1) 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 Kreditauszahlungsbeträge, 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.

2) 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 mindestens eine Dezimalstelle genau angegeben. Ist die Ziffer der darauf folgenden Dezimalstelle grösser als oder gleich 5, so erhöht sich die Ziffer der vorangehenden 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 Konsumenten 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) 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 Sollzinssätzen in Anspruch genommen, wie sie für die Kategorie von Geschäften gelten, die bei dieser Kreditvertragsart am häufigsten vorkommt.
- c) Ist es dem Konsumenten 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.
- 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 Sollzinssatz 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, die Höhe des festen Sollzinssatzes jedoch nicht unterschreitet.
- f) Wurde noch keine Kreditobergrenze vereinbart, so wird eine Obergrenze in Höhe von 170 000 Euro oder Gegenwert in CHF 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 Euro oder Gegenwert in CHF angenommen.

- g) Bei Kreditverträgen, die weder Überziehungsmöglichkeiten noch Überbrückungsdarlehen, Kreditverträge mit Wertbeteiligung, 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 Konsumenten 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 Konsumenten zu leistenden Zahlung nicht feststellen, so wird der kürzest mögliche Zeitraum angenommen.
- h) Lassen sich der Zeitpunkt oder die Höhe einer vom Konsumenten 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 12 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 Konsumenten 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 Konsumenten 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 wird angenommen, dass der gesamte Kredit zum früheren der beiden folgenden Zeitpunkte als einmaliger Betrag vollständig in Anspruch genommen wird:
 - i) dem letztzulässigen Zeitpunkt nach dem Kreditvertrag, welcher die potenzielle Quelle der Eventualverbindlichkeit oder Garantie ist; oder
 - ii) bei einem Roll-over-Kreditvertrag am Ende der ersten Zinsperiode vor der Erneuerung der Vereinbarung.

- m) Bei Kreditverträgen mit Wertbeteiligung wird angenommen, dass:
- i) die Zahlungen der Konsumenten 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 EWR-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-MERKBLATT)**

TEIL A

Das folgende Muster ist im selben Wortlaut in das ESIS-Merkblatt 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-Merkblatts 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-Merkblatts 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 Warnhinweise sind optisch hervorzuheben.

Muster für das ESIS-Merkblatt

(Vorbemerkungen)
Dieses Dokument wurde am [Datum] für [Name des Konsumenten] erstellt. Das Dokument wurde auf der Grundlage der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt. Die nachstehenden Informationen bleiben bis [Gültigkeitsdatum] gültig, (falls zutreffend) mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten. Danach können sie sich je nach Marktbedingungen ändern.

(falls zutreffend) Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für [Name des Kreditgebers] keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits.

1. Kreditgeber

[Name]

[Telefon]

[Anschrift]

(Fakultativ) [E-Mail]

(Fakultativ) [Faxnummer]

(Fakultativ) [Internetadresse]

(Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle]

(Falls zutreffend, Informationen darüber, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden:)[(Wir empfehlen nach Analyse Ihres Bedarfs und Ihrer Situation, dass Sie diesen Kredit aufnehmen./Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.)].

2. (falls zutreffend) Kreditvermittler

[Name]

[Telefon]

[Anschrift]

(Fakultativ) [E-Mail]

(Fakultativ) [Faxnummer]

(Fakultativ) [Internetadresse]

(Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle]

(Falls zutreffend, Informationen darüber, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden:)[(Wir empfehlen nach Analyse Ihres Bedarfs und Ihrer Situation, dass

Sie diesen Kredit aufnehmen./Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.)).

[Vergütung]

3. Hauptmerkmale des Kredits

Kreditbetrag und Währung: [Wert] [Währung]

(falls zutreffend) Dieser Kredit lautet nicht auf [Landeswährung des Kreditnehmers].

(falls zutreffend) Der Wert Ihres Kredits in [Landeswährung des Kreditnehmers] kann sich ändern.

(falls zutreffend) Wenn beispielsweise [Landeswährung des Kreditnehmers] gegenüber [Kreditwährung] um 20 % an Wert verliert, würde sich der Wert Ihres Kredits um [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erhöhen. Allerdings könnte es sich auch um einen höheren Betrag handeln, falls [Landeswährung des Kreditnehmers] um mehr als 20 % an Wert verliert.

(falls zutreffend) Der Wert Ihres Kredits beläuft sich auf maximal [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers]. (falls zutreffend) Sie erhalten einen Warnhinweis, falls der Kreditbetrag [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erreicht. (falls zutreffend) Sie haben die Möglichkeit, [Recht auf Neuverhandlung eines Fremdwährungskreditvertrags oder Recht, den Kredit in [einschlägige Währung] umzuwandeln, und Bedingungen].

Laufzeit des Kredits: [Laufzeit]

[Kreditart]

[Art des anwendbaren Zinssatzes]

Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:

Dies bedeutet, dass Sie [Betrag] je geliehene(n) [Währungseinheit] zurückzuzahlen haben.

(falls zutreffend) Bei dem gewährten Kredit/einem Teil des gewährten Kredits handelt es sich um einen endfälligen Kredit. Ihre Schuld nach Ablauf der Laufzeit des Kredits beträgt [Kreditbetrag nach Endfälligkeit].

(falls zutreffend) Für dieses Merkblatt zugrunde gelegter Schätzwert der Immobilie [Betrag]

(falls zutreffend) Beleihungsgrenze (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie) [Verhältnis] oder Mindestwert der Immobilie als Voraussetzung für die Aufnahme eines Kredits in der angegebenen Höhe [Betrag]

(falls zutreffend) [Sicherheit]

4. Zinssatz und andere Kosten

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:

Zinssatz: [Wert in Prozent oder, falls zutreffend, Angabe eines Referenzzinssatzes und Prozentwerts der

Zinsmarge des Kreditgebers]

[sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses]

Einmalige Kosten:

(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig. [Gebühr sofern bekannt oder Grundlage für die Berechnung.]

Regelmässig anfallende Kosten:

(falls zutreffend) Dieser effektive Jahreszins wird anhand des angenommenen Zinssatzes berechnet.

(falls zutreffend) Da es sich bei Ihrem Kredit [einem Teil Ihres Kredits] um einen Kredit mit variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Zinssatz Ihres Kredits ändert. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, kann der effektive Jahreszins auf [Beispiel für den gemäss diesem Szenario fälligen effektiven Jahreszins] ansteigen.

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.

(falls zutreffend) Die folgenden Kosten sind dem Kreditgeber nicht bekannt und sind daher im effektiven Jahreszins nicht enthalten: [Kosten]

(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig.

Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit Ihrem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.

5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen

Häufigkeit der Ratenzahlungen: [Zahlungsintervall]

Anzahl der Zahlungen: [Anzahl]

6. Höhe der einzelnen Raten

[Betrag] [Währung]

Ihre Einkommenssituation kann sich ändern. Prüfen Sie bitte, ob Sie Ihre [Zahlungsintervall] Raten auch dann noch zahlen können, wenn sich Ihr Einkommen verringern sollte.

(falls zutreffend) Da es sich bei dem [gewährten Kredit/einem Teil des gewährten Kredits] um einen endfälligen Kredit handelt, müssen Sie eine gesonderte Regelung für die Tilgung der Schuld von [Kreditbetrag nach Endfälligkeit] nach Ablauf der Laufzeit des Kredits treffen. Berücksichtigen Sie dabei auch alle Zahlungen, die Sie zusätzlich zu der hier angegebenen Ratenhöhe leisten müssen.

(falls zutreffend) Der Zinssatz dieses Kredits oder eines Teils davon kann sich ändern. Daher kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, können Ihre Ratenzahlungen auf [Angabe der Höhe der gemäss diesem Szenario fälligen Rate] ansteigen.

(falls zutreffend) Die Höhe der [Zahlungsintervall] in [Landeswährung des Kreditnehmers] fälligen Zahlungen kann sich ändern. (falls zutreffend) Ihre pro [Zahlungsperiode] fälligen Zahlungen können sich auf [Höchstbetrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erhöhen. (falls zutreffend) Wenn beispielsweise [Landeswährung des Kreditnehmers] gegenüber [Kreditwährung] um 20 % an

Wertverliert, müssten Sie pro [Zeitraum] [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] mehr zahlen. Ihre Zahlungen könnten auch um einen höheren Betrag ansteigen.

(falls zutreffend) Bei der Umrechnung Ihrer in [Kreditwährung] geleisteten Rückzahlungen in [Landeswährung des Kreditnehmers] wird der von [Name der den Wechselkurs veröffentlichenden Einrichtung] am [Datum] veröffentlichte oder auf der Grundlage von [Bezeichnung der Bezugsgrundlage oder Berechnungsmethode] am [Datum] errechnete Wechselkurs zugrunde gelegt.

(falls zutreffend) [Spezifische Angaben zu verbundenen Sparprodukten und Krediten mit abgegrenztem Zins]

7. (falls zutreffend) Beispiel eines Tilgungsplans

Der folgenden Tabelle ist die Höhe des pro [Zahlungsintervall] zu zahlenden Betrags zu entnehmen. Die Raten (Spalte [Nummer]) setzen sich aus zu zahlenden Zinsen (Spalte [Nummer]) und, falls zutreffend, zu zahlender Tilgung (Spalte [Nummer]) sowie, falls zutreffend, 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.

[Tabelle]

8. Zusätzliche Auflagen

Der Kreditnehmer muss folgende Auflagen erfüllen, um in den Genuss der im vorliegenden Dokument genannten Kreditkonditionen zu kommen.

[Auflagen]

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass sich die in diesem Dokument genannten Kreditkonditionen

(einschliesslich Zinssatz) ändern können, falls Sie diese Auflagen nicht erfüllen.

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte die möglichen Konsequenzen einer späteren Kündigung der mit dem Kredit verbundenen Nebenleistungen:

[Konsequenzen]

9. Vorzeitige Rückzahlung

Sie können den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.

(falls zutreffend) [Bedingungen]

(falls zutreffend) Ablösungsentschädigung: [Betrag oder, sofern keine Angabe möglich ist, Berechnungsmethode]

(falls zutreffend) Sollten Sie beschliessen, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, um die genaue Höhe der Ablösungsentschädigung zum betreffenden Zeitpunkt in Erfahrung zu bringen.

10. Flexible Merkmale

(falls zutreffend) [Information über Übertragbarkeit/Abtretung] Sie können den Kredit auf [einen anderen Kreditgeber] [oder] [eine andere Immobilie] übertragen. [Bedingungen]

(falls zutreffend) Sie können den Kredit nicht auf [einen anderen Kreditgeber] [oder] [eine andere Immobilie] übertragen.

(falls zutreffend) Zusätzliche Merkmale: [Erläuterung der in Teil B aufgelisteten zusätzlichen Merkmale und — fakultativ — aller weiteren Merkmale, die der Kreditgeber im Rahmen des Kreditvertrags anbietet und die nicht in den vorausgehenden Abschnitten genannt sind].

11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers

(falls zutreffend) Bevor Sie sich für die Aufnahme des Kredits entscheiden, haben Sie ab dem [Zeitpunkt, zu dem die Bedenkzeit beginnt] [Dauer der Bedenkzeit] Bedenkzeit. (falls zutreffend) Sobald Sie den Kreditvertrag vom Kreditgeber erhalten haben, können Sie diesen nicht vor Ablauf einer Frist von [Zeitraum der Bedenkzeit] annehmen.

(falls zutreffend) Sie können während eines Zeitraums von [Dauer der Rücktrittsfrist] ab [Zeitpunkt, zudem die Rücktrittsfrist beginnt] von Ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch machen. [Bedingungen][Verfahren]

(falls zutreffend) Sie können Ihr Rücktrittsrecht verlieren, wenn Sie innerhalb dieses Zeitraums eine Immobilie erwerben oder veräussern, die im Zusammenhang mit diesem Kreditvertrag steht.

(falls zutreffend) Sollten Sie beschliessen, von Ihrem Recht auf Rücktritt [des Kreditvertrags] Gebrauch zu machen, so prüfen Sie bitte, ob Sie durch andere [, in Abschnitt 8 genannte] Auflagen im Zusammenhang mit dem Kredit [einschliesslich der mit dem Kredit verbundenen Nebenleistungen] weiter gebunden

bleiben.
12. Beschwerden
Im Fall einer Beschwerde wenden Sie sich bitte an [interne Kontaktstelle und Informationsquelle zum weiteren Verfahren] (falls zutreffend) Maximale Frist für die Bearbeitung der Beschwerde: [Zeitraum] (falls zutreffend) Sollten wir die Beschwerde nicht intern zu Ihrer Zufriedenheit beilegen, so können Sie sich auch an [Name der externen Stelle für aussergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren] wenden (falls zutreffend) oder Sie können weitere Informationen bei FIN-NET oder der entsprechenden Stelle in Ihrem eigenen Land erfragen.
13. 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, so nehmen Sie bitte umgehend Kontakt mit uns auf, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann. (falls zutreffend) Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann als letztes Mittel Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.
(falls zutreffend) 14. Zusätzliche Informationen
(falls zutreffend) [auf den Kreditvertrag anwendbares Recht]. (Sofern der Kreditgeber eine Sprache verwenden möchte, die sich von der Sprache des ESIS-Merkblatts unterscheidet) 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. [Hinweis betreffend das Recht, dass der Kreditvertrag gegebenenfalls im Entwurf vorgelegt oder dies angeboten wird].
15. Aufsichtsbehörde

Die Aufsicht über diesen Kreditgeber obliegt: [Bezeichnung(en) und Internetadresse(n) der Aufsichtsbehörde(n)].

(falls zutreffend) Die Aufsicht über diesen Kreditvermittler obliegt: [Bezeichnung und Internetadresse der Aufsichtsbehörde]

TEIL B

Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts

Beim Ausfüllen des ESIS-Merkblatts sind die folgenden Hinweise zu beachten.

Abschnitt „Vorbemerkungen“

Das Datum, bis zu dem die Angaben gelten, ist optisch angemessen hervorzuheben. Für die Zwecke dieses Abschnitts bezeichnet der Begriff „Gültigkeitsdatum“ den Zeitraum, innerhalb dessen die im ESIS Merkblatt enthaltenen Angaben, etwa der Sollzinssatz, unverändert bleiben und zur Anwendung kommen werden, falls der Kreditgeber beschliesst, den Kredit innerhalb dieser Frist zu bewilligen. Hängt die Festlegung des anwendbaren Sollzinssatzes und anderer Kosten vom Ergebnis des Verkaufs zugrunde liegender Wertpapiere ab, so können der letztliche Sollzinssatz und andere Kosten gegebenenfalls von diesen Angaben abweichen. Ausschliesslich unter diesen Umständen ist auf die Tatsache, dass sich das Gültigkeitsdatum nicht auf den Sollzinssatz und andere Kosten bezieht, mit folgender Angabe hinzuweisen: „mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten“.

Abschnitt „1. Kreditgeber“

1) Name, Telefonnummer und Anschrift des Kreditgebers müssen die Kontaktdaten sein, die der Konsument im künftigen Schriftwechsel verwenden kann.

2) Angaben zu E-Mail-Adresse, Faxnummer, Internetadresse und Kontaktperson/-stelle sind fakultativ.

3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, muss der Kreditgeber im Einklang mit Art. 3 der Richtlinie 2002/65/EG gegebenenfalls Namen und Anschrift seines Vertreters in dem EWR-Mitgliedstaat, in dem der Konsument seinen Wohnsitz hat, angeben. Die Angabe von Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Internetadresse des Vertreters des Kreditgebers ist fakultativ.

4) Kommt Abschnitt 2 nicht zur Anwendung, so unterrichtet der Kreditgeber unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Konsumenten darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen erbracht werden.

(falls zutreffend) Abschnitt „2. Kreditvermittler“

Erhält der Konsument die Produktinformationen von einem Kreditvermittler, so erteilt dieser die folgenden Informationen:

- a) Name, Telefonnummer und Anschrift des Kreditvermittlers müssen die Kontaktdaten sein, die der Konsument im künftigen Schriftwechsel verwenden kann;
- b) Angaben zu E-Mail-Adresse, Faxnummer, Internetadresse und Kontaktperson/-stelle sind fakultativ;
- c) Der Kreditvermittler unterrichtet unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Konsumenten darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen erbracht werden;
- d) Erläuterungen zur Art und Weise der Vergütung des Kreditvermittlers. Erhält dieser eine Provision vom Kreditgeber, so sind der Betrag und — sofern abweichend von der Angabe unter Abschnitt 1 — der Name des Kreditgebers anzugeben.

Abschnitt „3. Hauptmerkmale des Kredits“

1) In diesem Abschnitt sind die Hauptmerkmale des Kredits, einschliesslich des Wertes, der Währung und der potenziellen Risiken, die mit dem Sollzinssatz (darunter die unter Nummer 8 genannte Risiken) und der Amortisationsstruktur verbunden sind, klar darzulegen.

2) Handelt es sich bei der Kreditwährung nicht um die Landeswährung des Konsumenten, so weist der Kreditgeber darauf hin, dass der Konsument zumindest einen regelmässigen Warnhinweis erhält, sobald der Wechselkurs um mehr als 20% schwankt, gegebenenfalls das Recht hat, die Währung des Kreditvertrags umzuwandeln, oder die Möglichkeit hat, die Bedingungen neu auszuhandeln, sowie auf alle sonstigen Regelungen, die dem Konsumenten zur Begrenzung des Wechselkursrisikos zur Verfügung stehen. Ist im Kreditvertrag eine Bestimmung zur Begrenzung des Wechselkursrisikos vorgesehen, so gibt der Kreditgeber den Höchstbetrag an, den der Konsument gegebenenfalls zurückzahlen hat. Ist im Kreditvertrag keine Bestimmung vorgesehen, wonach das Wechselkursrisiko für den Konsumenten auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt wird, so gibt der Kreditgeber ein anschauliches Beispiel dafür, wie sich ein

Kursverfall der Landeswährung des Konsumenten von 20% gegenüber der Kreditwährung auf den Wert des Kredits auswirkt.

3) 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.

4) Die Art des Kredits ist genau anzugeben (z. B. hypothekarisch besicherter Kredit, wohnungswirtschaftlicher Kredit, gesicherte Kreditkarte). 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 oder eine Mischung von beidem ist.

5) Handelt es sich bei dem gewährten Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Verwendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.

6) In diesem Abschnitt ist anzugeben, ob der Sollzinssatz fest oder variabel ist, sowie gegebenenfalls die Zeiträume, für die der Zinssatz festgeschrieben ist, wie häufig der Zinssatz in der Folge überprüft wird und inwieweit die Variabilität des Sollzinssatzes 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 anzugeben, etwa mittels einer Internetadresse, wo weitere Informationen zu den in der Formel zugrunde gelegten Indizes oder Zinssätzen zu finden sind, z. B. Euribor-Satz oder Referenzzinssatz der Zentralbank.

7) Gelten unter bestimmten Umständen unterschiedliche Sollzinssätze, so sind diese Angaben für alle anzuwendenden Sollzinssätze zu machen.

8) Der „zurückzuzahlende Gesamtbetrag“ entspricht dem Gesamtbetrag, den der Konsument zu zahlen hat. Er wird dargestellt als die Summe aus Kreditbetrag und Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten. 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.

9) 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 Konsumenten darauf hinzuweisen. Der Kreditgeber hat ge-

gegebenenfalls den geschätzten Wert der Immobilie oder der sonstigen Sicherheiten zu nennen, die zur Erstellung dieses Merkblatts herangezogen wurden.

10) Der Kreditgeber gibt gegebenenfalls Folgendes an:

- a) die „Beleihungsgrenze“ (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie,) die das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert angibt. 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; oder
- b) den „Mindestwert der Immobilie, den der Kreditgeber für die Vergabe eines Kredits in der angegebenen Höhe voraussetzt“.

11) Bei mehrteiligen Krediten (z. B. zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) muss dies aus den Angaben zur Art des Kredits hervorgehen und die vorgeschriebenen Informationen müssen für jeden Teil des Kredits angegeben werden.

Abschnitt „4. Zinssatz und andere Kosten“

1) Der Begriff „Zinssatz“ bezeichnet den Sollzinssatz oder die Sollzinssätze.

2) Der Sollzinssatz ist als Prozentwert anzugeben. Handelt es sich um einen variablen Sollzinssatz auf Basis eines Referenzzinssatzes, so kann der Kreditgeber den Sollzinssatz in Form eines Referenzzinssatzes und eines Prozentwerts seiner Zinsmarge angeben. Der Kreditgeber muss allerdings den am Tag der Ausstellung des ESIS-Merkblatts geltenden Wert des Referenzzinssatzes angeben.

Im Falle eines variablen Sollzinssatzes ist Folgendes anzugeben:

- a) die für die Berechnung des effektiven Jahreszinses zugrunde gelegten Annahmen;
- b) gegebenenfalls die geltenden Ober- und Untergrenzen; sowie
- c) ein Warnhinweis, dass sich die Variabilität negativ auf die tatsächliche Höhe des effektiven Jahreszinses auswirken könnte. Der Warnhinweis hat in grösserer Schrift deutlich sichtbar im Hauptteil des ESIS-Merkblatts zu erscheinen, damit die Aufmerksamkeit der Konsumenten darauf gelenkt wird. Der Warnhinweis sollte durch ein anschauliches Beispiel zum effektiven Jahreszins ergänzt werden. Besteht eine Obergrenze für den Sollzinssatz, so basiert das Beispiel auf der Annahme, dass der Sollzinssatz bei frühestmöglicher Gelegenheit auf das höchste im Kreditvertrag vorgesehene

Niveau ansteigt. Besteht keine Obergrenze, so bildet das Beispiel den effektiven Jahreszins beim höchsten Sollzinssatz der mindestens letzten zwanzig Jahre ab oder — falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen — des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzsatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzsatz verwendet. Diese Anforderung gilt nicht für Kreditverträge, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der anschliessend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Konsument für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann. Im Falle von Kreditverträgen, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der anschliessend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Konsument für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann, muss das Merkblatt einen Warnhinweis enthalten, dass der effektive Jahreszins auf der Grundlage des Sollzinssatzes für den Anfangszeitraum berechnet worden ist. Der Warnhinweis ist durch ein zusätzliches anschauliches Beispiel für den nach Art. 17 Abs. 5 errechneten effektiven Jahreszins zu ergänzen. Bei mehrteiligen Krediten (z. B. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits zu erteilen.

3) In der Rubrik „sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses“ sind alle sonstigen im effektiven Jahreszins enthaltenen Kosten aufzuführen, einschliesslich einmaliger Kosten — etwa Verwaltungsgebühren — 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. Dabei müssen die für Vertragsverletzungen anfallenden Kosten nicht enthalten sein. 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 Hinweischarakter hat. Sind einzelne Kosten im effektiven Jahreszins nicht enthalten, weil sie dem Kreditgeber nicht bekannt sind, so ist dies optisch hervorzuheben.

Hat der Konsument dem Kreditgeber seine Wünsche in Bezug auf eines oder mehrere Elemente seines Kredits mitgeteilt, beispielsweise in Bezug auf die Laufzeit des Kreditvertrags oder den Gesamtkreditbetrag, so muss der Kreditge-

ber diese Elemente soweit möglich aufgreifen; 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, hebt der Kreditgeber die Gebühren optisch hervor, die mit anderen Mechanismen der Inanspruchnahme verbunden sein können, welche nicht notwendigerweise diejenigen sind, anhand deren der effektive Jahreszins berechnet worden ist.

4) Fällt eine Gebühr für die Eintragung einer Hypothek oder vergleichbaren Sicherheit an, so ist diese zusammen mit dem Betrag (sofern bekannt) in diesem Abschnitt anzugeben, oder — falls dies nicht möglich ist — ist die Grundlage für die Festsetzung dieses Betrags anzugeben. Ist die Gebühr bekannt und wurde sie in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so sind das Anfallen der Gebühr und deren Höhe unter „einmalige Kosten“ auszuweisen. Ist dem Kreditgeber die Gebühr nicht bekannt und wurde diese daher nicht in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so muss das Anfallen einer Gebühr klar und deutlich in der Liste der dem Kreditgeber nicht bekannten Kosten aufgeführt werden. In beiden Fällen ist die Standardformulierung nach Teil A unter der entsprechenden Rubrik zu verwenden.

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 Konsumenten klar zu erläutern.

2) 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 und die Raten gezahlt werden.

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) Handelt es sich bei dem gewährten Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Ver-

wendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.

Muss der Konsument ein damit verbundenes Sparprodukt aufnehmen, um einen durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit gesicherten endfälligen Kredit zu erhalten, sind Betrag und Häufigkeit von Zahlungen für dieses Produkt anzugeben.

4) Im Falle eines variablen Sollzinssatzes muss das Merkblatt einen diesbezüglichen Hinweis enthalten, wobei die Formulierung unter Teil A zu verwenden und ein anschauliches Beispiel für die maximale Zahlungsrate anzuführen ist. Besteht eine Obergrenze, so muss in dem Beispiel die Höhe der Raten aufgezeigt werden, die fällig sind, falls der Sollzinssatz die Obergrenze erreicht. Besteht keine Obergrenze, so bildet der ungünstigste denkbare Verlauf die Höhe der Ratenzahlungen beim höchsten Sollzinssatz der letzten 20 Jahre ab oder — falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrundeliegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen — des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzsatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzsatz verwendet. Die Anforderung, ein anschauliches Beispiel anzuführen, gilt nicht für Kreditverträge, bei denen ein fester Sollzinssatz für einen konkreten Anfangszeitraum vom mehreren Jahren vereinbart wurde, der anschliessend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Konsument für einen weiteren Zeitraum festgelegt werden kann. Bei mehrteiligen Krediten (d. h. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits und für den Gesamtkredit anzugeben.

5) (falls zutreffend) Wird der Kredit in einer anderen Währung als der Landeswährung des Konsumenten bereitgestellt oder ist er auf eine andere Währung als die Landeswährung des Konsumenten indexiert, verdeutlicht der Kreditgeber — unter Verwendung der Formulierung unter Teil A — anhand eines Zahlenbeispiels, wie sich Änderungen des massgeblichen Wechselkurses auf die Höhe der Raten auswirken können. Dieses Beispiel basiert auf einem Kursverlust der Landeswährung des Konsumenten von 20% und wird von einem Hinweis an hervorgehobener Stelle begleitet, dass die Raten um mehr als den in diesem Beispiel angenommen Betrag steigen können. Besteht eine Obergrenze, die den Anstieg auf weniger als 20% begrenzt, so ist stattdessen der Höchstwert der Zahlungen in der Landeswährung des Konsumenten anzugeben und der Hinweis auf etwaige weitere Anstiege entfällt.

6) Handelt es sich bei dem gesamten Kreditvertrag oder eines Teils davon um einen Kreditvertrag mit variablem Zinssatz und kommt ferner Nummer 5 zur Anwendung, so ist das Beispiel nach Nummer 3 auf der Grundlage der Ratenhöhe im Sinne von Nummer 1 anzugeben.

7) Werden die Raten in einer anderen Währung als der Kreditwährung gezahlt oder hängt die Höhe der einzelnen in der Landeswährung des Konsumenten ausgedrückten Raten von dem entsprechenden Betrag in einer anderen Währung ab, so sind in diesem Abschnitt der Termin, zu dem der anwendbare Wechselkurs berechnet wurde sowie entweder der Wechselkurs oder die Grundlage für dessen Berechnung und die Häufigkeit der Anpassung desselben anzugeben. Gegebenenfalls ist dabei der Name der den Wechselkurs veröffentlichenden Einrichtung zu nennen.

8) Handelt es sich um einen Kredit mit abgegrenztem Zins, bei dem der fällige Zins durch die Raten nicht vollständig zurückbezahlt und zum ausstehenden Gesamtkreditbetrag hinzuaddiert wird, so ist zu erläutern, wie und wann der abgegrenzte Zins als Barbetrag zu dem Kredit hinzuaddiert wird und wie sich dies auf die Restschuld des Konsumenten auswirkt.

Abschnitt „7. Beispiel eines Tilgungsplans“

1) Dieser Abschnitt ist aufzunehmen falls es sich um einen Kredit mit abgegrenztem Zins handelt, bei dem der fällige Zins durch die Raten nicht vollständig zurückbezahlt und zum ausstehenden Gesamtkreditbetrag hinzuaddiert wird oder falls der Sollzinssatz für die Laufzeit des Kreditvertrags festgeschrieben ist.

Hat der Konsument ein Recht auf einen überarbeiteten Tilgungsplan, so ist dies zusammen mit den Bedingungen anzugeben, unter denen der Konsument dieses Recht hat.

2) Kann der Sollzinssatz während der Kreditlaufzeit variieren, so hat der Kreditgeber nach Angabe des Sollzinssatzes den Zeitraum zu nennen, 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. Die vom Konsumenten gezahlten Gesamtkosten des Kredits (d. h. die Gesamtsumme der Spalte „Höhe der Ratenzahlung“) sind optisch deutlich hervorzuheben und als solche darzustellen.

5) Ist der Sollzinssatz 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 Konsumenten 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.

Abschnitt „8. Zusätzliche Auflagen“

1) Der Kreditgeber nennt in diesem Abschnitt die mit der Kreditvergabe verbundenen Auflagen, so die Auflage, die Immobilie zu versichern, eine Lebensversicherung abzuschliessen, das Gehalt auf ein bei dem Kreditgeber geführtes 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.

2) Der Kreditgeber gibt die Dauer der Auflage an, z. B. bis zum Ablauf des Kreditvertrags. Der Kreditgeber gibt für jede Verpflichtung die dem Konsumenten entstehenden Kosten an, die im effektiven Jahreszins nicht berücksichtigt wurden.

3) Der Kreditgeber teilt mit, ob der Konsument zum Erwerb etwaiger Nebenleistungen verpflichtet ist, um den Kredit zu den genannten Bedingungen zu erhalten, und ob der Konsument gegebenenfalls verpflichtet ist, diese vom bevorzugten Anbieter des Kreditgebers zu erwerben oder ob er diese von einem Anbieter seiner Wahl erwerben kann. Hängt eine solche Möglichkeit davon ab, dass die Nebenleistungen bestimmte Mindestmerkmale aufweisen, so sind diese in dieser Rubrik zu beschreiben.

Sofern der Kreditvertrag mit anderen Produkten gebündelt angeboten wird, nennt der Kreditgeber die wichtigsten Merkmale dieser anderen Produkte und gibt eindeutig an, ob der Konsument das Recht hat, den Kreditvertrag oder die an ihn geknüpften Produkte voneinander getrennt zu kündigen, und zu welchen Bedingungen und mit welchen Folgen dies möglich ist sowie gegebenenfalls die möglichen Folgen der Kündigung der in Verbindung mit dem Kreditvertrag vorgeschriebenen Nebenleistungen.

Abschnitt „9. Vorzeitige Rückzahlung“

1) Der Kreditgeber nennt die etwaigen Bedingungen für eine vorzeitige vollständige oder teilweise Rückzahlung des Kredits.

2) In der Rubrik Ablöseentschädigung weist der Kreditgeber den Konsumenten auf jedwede Ablöseentschädigung oder sonstigen Kosten einer vorzeitigen Rückzahlung zur Entschädigung des Kreditgebers hin und gibt sofern möglich 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 Sollzinssatz, so erläutert der Kreditgeber, wie die Entschädigung berechnet wird, und gibt den potenziellen Höchstbetrag der Entschädigung an oder — falls dies nicht möglich ist — macht er dem Konsumenten in einem anschaulichen Beispiel deutlich, wie hoch die Entschädigung bei Zugrundelegung unterschiedlicher möglicher Szenarien ausfällt.

Abschnitt „10. Flexible Merkmale“

1) Gegebenenfalls erläutert der Kreditgeber die Möglichkeit und die Bedingungen für die Übertragung des Kredits auf einen anderen Kreditgeber oder eine andere Immobilie.

2) (Falls zutreffend) Zusätzliche Merkmale: Wenn Produkte eines der unten unter Nummer 5 aufgelisteten Merkmale enthalten, muss dieser Abschnitt diese Merkmale auflisten und eine knappe Erläuterung der folgenden Punkte enthalten: die Bedingungen, unter denen der Konsument dieses Merkmal nutzen kann; jegliche mit dem Merkmal verbundenen Bedingungen; ob gewöhnlich mit dem Merkmal verbundene gesetzliche oder andere Schutzvorkehrungen für den Konsumenten wegfallen, wenn das Merkmal Bestandteil des durch eine Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesicherten Kredits ist, und die Firma, die das Merkmal anbietet (sofern mit dem Kreditgeber nicht identisch).

3) Wenn das Merkmal zusätzliche Kredite umfasst, müssen dem Konsumenten in diesem Abschnitt die folgenden Punkte erläutert werden: der Gesamtkreditbetrag (einschliesslich des Kredits, der durch die Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesichert ist); ob der zusätzliche Kredit besichert ist; die entsprechenden Sollzinssätze und ob er einer Regulierung unterliegt. Dieser zusätzliche Kreditbetrag ist entweder im Rahmen der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung enthalten oder — wenn dies nicht der Fall ist — es wird in diesem Abschnitt klargestellt, dass die Verfügbarkeit des zusätzlichen Betrags von einer weiteren Prüfung der Fähigkeit des Konsumenten, den Kredit zurückzuzahlen, abhängt.

4) Wenn das Merkmal einen Träger für Spareinlagen umfasst, sind die entsprechenden Zinssätze zu erläutern.

5) Die möglichen weiteren Merkmale sind: „Überzahlungen/Unterzahlungen“ [es wird mehr oder weniger zurückgezahlt als die im Rahmen der Amortisationsstruktur vereinbarte normale Rate]; „Zahlungsunterbrechungen“ [Zeiträume, während denen der Konsument keine Zahlungen leisten muss]; „Rückdarlehen“ [Möglichkeit für den Konsumenten, Beträge, die bereits in Anspruch genommen und zurückbezahlt wurden, erneut aufzunehmen]; „verfügbare zusätzliche Kreditaufnahme ohne weitere Genehmigung“; „zusätzliche besicherte oder unbesicherte Kreditaufnahme [in Übereinstimmung mit Nummer 3 oben] „Kreditkarte“; „damit verbundenes Girokonto“ sowie „damit verbundenes Sparkonto“.

6) Der Kreditgeber kann alle weiteren Merkmale erläutern, die er als Teil des Kreditvertrags anbietet und die nicht in den vorausgehenden Abschnitten genannt sind.

Abschnitt „11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers“

1) Der Kreditgeber weist auf die bestehenden Rechte hin wie etwa ein Recht auf Rücktritt oder Bedenkzeit oder gegebenenfalls andere Rechte wie etwa ein Recht auf Übertragbarkeit (einschliesslich Abtretung), spezifiziert die Voraussetzungen für ihre Ausübung, die bei ihrer Ausübung vom Konsumenten einzuhaltenden Verfahren — unter anderem die Adresse, an die die Mitteilung über den Rücktritt zu richten ist — sowie die entsprechenden Gebühren (falls zutreffend).

2) Falls der Konsument ein Recht auf Bedenkzeit oder Rücktritt hat, so wird deutlich darauf hingewiesen.

3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, ist der Konsument im Einklang mit Art. 3 der Richtlinie 2002/65/EG darüber zu unterrichten, ob er über ein Rücktrittsrecht verfügt oder nicht.

Abschnitt „12. Beschwerden“

1) In diesem Abschnitt werden die interne Kontaktstelle [Bezeichnung der einschlägigen Abteilung] und ein Weg zur Kontaktaufnahme mit dieser Beschwerdestelle [Anschrift] oder [Telefonnummer] oder [eine Kontaktperson] [Kontaktangaben] sowie ein Link zu einem Beschwerdeverfahren auf der entsprechenden Seite einer Website oder ähnlichen Informationsquelle angegeben.

2) Es wird der Name der externen Stelle für aussergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren angegeben und — falls die Nutzung des internen Beschwerdeverfahrens eine Voraussetzung für den Zugang zu dieser Stelle ist — wird unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hingewiesen.

3) Bei Kreditverträgen mit einem Konsumenten, der seinen Wohnsitz in einem anderen EWR-Mitgliedstaat hat, macht der Kreditgeber diesen auf das FIN-NET aufmerksam (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Abschnitt „13. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer“

1) Kann die Nichteinhaltung einer aus dem Kredit erwachsenden Verpflichtung durch den Konsumenten für diesen finanzielle oder rechtliche Konsequenzen haben, erläutert der Kreditgeber in diesem Abschnitt die wichtigsten Fälle (z. B. Zahlungsverzug/Zahlungsausfall, Nichteinhaltung der in Abschnitt 8 — „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 sind optisch hervorzuheben.

3) Kann die zur Besicherung des Kredits verwendete Immobilie an den Kreditgeber zurückgegeben oder übertragen werden, falls der Konsument seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, so ist in diesem Abschnitt unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hinzuweisen.

Abschnitt „14. Weitere Angaben“

1) Im Falle von Fernabsatz enthält dieser Abschnitt sämtliche Angaben zu dem auf den Kreditvertrag anwendbaren Recht oder zur zuständigen Gerichtsbarkeit.

2) Beabsichtigt der Kreditgeber, während der Vertragslaufzeit mit dem Konsumenten in einer anderen Sprache als der des ESIS-Merkblatts zu kommunizieren, wird dies ebenfalls erwähnt und die Sprache angegeben, in der kommuniziert werden soll. Die Bestimmungen des Art. 3 Abs. 1 sowie des Art. 3 Abs. 3 Bst. g der Richtlinie 2002/65/EG bleiben hiervon unberührt.

3) Der Kreditgeber oder der Kreditvermittler weisen auf das Recht des Konsumenten hin, dass er gegebenenfalls zumindest zum Zeitpunkt der Vorlage

eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs erhält oder ihm dies angeboten wird.

Abschnitt „15. Aufsichtsbehörde“

Es sind die Behörden anzugeben, die für die Überwachung des vorvertraglichen Stadiums der Kreditvergabe zuständig sind.

6.2 Abänderung des Finanzmarktaufsichtsgesetzes (FMAG)

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Finanzmarktaufsichtsgesetzes

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 18. Juni 2004 über die Finanzmarktaufsicht (Finanzmarktaufsichtsgesetz; FMAG), LGBI. 2004 Nr. 175, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 5 Abs. 1 Bst. z^{septies}

z^{septies}) Gesetz über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge zu Gunsten von Konsumenten (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz; HIKrG)

Anhang 1 Abschnitt A Ziff. 8

A. Banken, Wertpapierfirmen, E-Geld-Institute und Zahlungsinstitute

8. Die Gebühr für die Erledigung der nachstehenden Tätigkeiten nach dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG;) beträgt für:

- a) den Erlass von Verfügungen zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes und zur Beseitigung von Missständen nach Art. 35 Abs. 4 BankG: 15 000 Franken;
- b) den Erlass einer sonstigen Verfügung, sofern nicht ein Gebührentatbestand nach Bst. a vorliegt: je nach Aufwand und Komplexität der zu erstellenden Verfügung 1 000 bis 10 000 Franken. Verfügungen, die zur Durchführung des Informationsaustausches zwischen der FMA und den zuständigen Behörden anderer EWR-Mitgliedstaaten oder von Drittstaaten erlassen werden, sind gebührenfrei.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz vom ... in Kraft.

6.3 Abänderung des Gewerbegesetzes (GewG)

Art 3 Bst. i und s

Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf:

- i) die Tätigkeit der Banken und Wertpapierfirmen, der Versicherungsunternehmen, der Pfandleihanstalten, der Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren und deren Verwaltungsgesellschaften, der Investmentunternehmen und deren Verwaltungsgesellschaften, der alternativen Investmentfonds und deren Verwalter (AIFM) sowie anderer unter dem AIFMG zugelassener Geschäftspartner, der Vermögensverwaltungsgesellschaften, der Versicherungsvermittler, Rückversicherungsvermittler und Versiche-

rungsvermittler in Nebentätigkeit sowie der Zahlungsdienstleister und E-Geld-Institute;

- s) die Tätigkeit von Kreditvermittlern nach dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz vom ... in Kraft.

RICHTLINIEN

RICHTLINIE 2014/17/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES

vom 4. Februar 2014

über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010

(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,

nach Zuleitung des Entwurfs des Gesetzgebungsakts an die nationalen Parlamente,

nach Stellungnahme der Europäischen Zentralbank ⁽¹⁾,

nach Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses ⁽²⁾,

gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren ⁽³⁾,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Kommission hat im März 2003 einen Prozess eingeleitet, um zu ermitteln, welche Hindernisse dem Binnenmarkt für Wohnimmobilienkreditverträge entgegenstehen und welche Auswirkungen diese haben. Am 18. Dezember 2007 hat sie ein Weißbuch über die Integration der EU-Hypothekarkreditmärkte 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 eine Expertengruppe für Kredithistorien eingesetzt. Ferner wurden Studien zur Rolle und zur Geschäftstätigkeit von Kreditvermittlern und Nichtkreditinstituten eingeleitet, die Wohnimmobilienkreditverträge 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 Wohnimmobilienkredite von entscheidender Bedeutung. In Bezug auf das Geschäftsgebar bei Abschluss von Wohnimmobilienkreditverträgen sowie die Regulierung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern und Nichtkreditinstituten, die Wohnimmobilienkreditverträge 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.

- (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. Als Reaktion darauf haben die G20 den Rat für Finanzstabilität mit der Aufgabe betraut, Grundsätze für verlässliche Kreditvergabestandards im Zusammenhang mit Wohnimmobilien festzulegen. Wenngleich einige der größten Probleme im Zusammenhang mit der Finanzkrise außerhalb der Union aufgetreten sind, ist bei den Verbrauchern in der Union ein erhebliches Ausmaß an Verschuldung zu verzeichnen, die sich zum großen Teil in Wohnimmobilienkrediten konzentriert. Deshalb muss für einen soliden Regelungsrahmen der Union in diesem Bereich gesorgt werden, der mit internationalen Grundsätzen vereinbar ist und die verfügbaren Instrumente angemessen nutzt; dies kann die Verwendung von Obergrenzen für das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert, Kredithöhe und Einkommen oder Schulden und Einkommen oder ähnlichen Kennziffern, Untergrenzen, unter denen keine Kreditvergabe als annehmbar gewertet werden dürfte oder anderen Ausgleichsmaßnahmen für Situationen umfassen, in denen die zugrunde liegenden Risiken für die Verbraucher höher sind oder dies für die Vermeidung einer Überschuldung privater Haushalte erforderlich ist. Angesichts der

⁽¹⁾ ABl. C 240 vom 18.8.2011, S. 3.

⁽²⁾ ABl. C 318 vom 29.10.2011, S. 133.

⁽³⁾ Standpunkt des Europäischen Parlaments vom 10. Dezember 2013 (noch nicht im Amtsblatt veröffentlicht) und Beschluss des Rates vom 28. Januar 2014.

durch die Finanzkrise zutage getretenen Probleme und zur Gewährleistung eines effizienten und wettbewerbsfähigen Binnenmarkts, der zur Finanzstabilität beiträgt, hat die Kommission in ihrer Mitteilung vom 4. März 2009 „Impulse für den Aufschwung in Europa“ Maßnahmen in Bezug auf Wohnimmobilienkreditverträge vorgeschlagen, darunter einen verlässlichen Rahmen für die Kreditvermittlung, um für die Zukunft verantwortungsvolle und zuverlässige Märkte zu schaffen und das Verbrauchervertrauen wiederherzustellen. Die Kommission hat ihr Bestreben nach einem effizienten und wettbewerbsfähigen Binnenmarkt in ihrer Mitteilung vom 13. April 2011 „Binnenmarktakte — Zwölf Hebel zur Förderung von Wachstum und Vertrauen“ bekräftigt.

- (4) Auf den Hypothekensmärkten in der Union wurde im Zusammenhang mit der unverantwortlichen Kreditvergabe und -aufnahme und dem potenziellen Umfang unverantwortlichen Handelns durch Marktteilnehmer, einschließlich Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute, eine Reihe von Problemen ermittelt. Die Probleme betrafen unter anderem Fremdwährungskredite, die Verbraucher in der betreffenden Währung aufgenommen hatten, um in den Genuss des angebotenen Zinssatzes zu kommen, ohne sich jedoch über das damit verbundene Wechselkursrisiko angemessen informiert zu haben oder sich des Risikos ausreichend bewusst gewesen 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 Regelungen für Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute, die Kredite für Wohnimmobilien bereitstellen. Die ermittelten Probleme haben potenziell erhebliche makroökonomische Ausstrahlungseffekte, sie können den Verbrauchern Nachteile verursachen, wirtschaftliche oder rechtliche Hindernisse für die grenzübergreifende Wirtschaftstätigkeit darstellen und die Wettbewerbsbedingungen zwischen den beteiligten Akteuren verzerren.
- (5) Um die Entwicklung eines reibungslos funktionierenden Binnenmarkts mit einem hohen Verbraucherschutzniveau in Bezug auf Immobilienkreditverträge zu erleichtern und um zu gewährleisten, dass Verbraucher, die sich um solche Verträge bemühen, dies in der Gewissheit tun können, dass die Institutionen, mit denen sie zu tun haben, professionell und verantwortungsvoll agieren, muss in einigen Bereichen ein ausreichend harmonisierter Rechtsrahmen der Union geschaffen werden, unter Berücksichtigung der Unterschiede bei Kreditverträgen, die sich insbesondere aufgrund von Unterschieden in den nationalen und regionalen Immobilienmärkten ergeben.
- (6) Diese Richtlinie sollte deshalb durch kohärente, flexible und gerechte Immobilienkreditverträge zur Entwicklung eines transparenteren, effizienteren und wettbewerbsfähigeren Binnenmarkts und gleichzeitig zur Förderung einer nachhaltigen Kreditvergabe und -aufnahme sowie finanziellen Teilhabe beitragen und damit ein hohes Verbraucherschutzniveau schaffen.
- (7) Um einen echten Binnenmarkt mit einem hohen und vergleichbaren Maß an Verbraucherschutz zu schaffen,

enthält diese Richtlinie Bestimmungen, die einer größtmöglichen Harmonisierung in Bezug auf die Bereitstellung vorvertraglicher Informationen mittels des „Europäischen standardisierten Merkblatts“ (European Standardised Information Sheet, ESIS-Merkblatt) und der Berechnung des effektiven Jahreszinses unterliegen. Aufgrund der Besonderheit von Immobilienkreditverträgen und der Unterschiede bei den Marktentwicklungen und den 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 erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf das Niveau des Verbraucherschutzes bei den in den Anwendungsbereich der vorliegenden Richtlinie fallenden Immobilienkreditverträgen zu vermeiden. Die Mitgliedstaaten sollten beispielsweise die Möglichkeit haben, strengere Bestimmungen in Bezug auf die Anforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals sowie auf die Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts beizubehalten oder einzuführen.

- (8) 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, und die Förderung bewährter Verfahren verbessern. Die Festlegung von Qualitätsstandards für mit der Bereitstellung von Krediten verbundene Dienste umfasst notwendigerweise die Einführung bestimmter Zulassungs-, Kontroll- und Aufsichtsvorschriften.
- (9) Auf den von dieser Richtlinie nicht erfassten Gebieten ist es den Mitgliedstaaten freigestellt, nationales Recht beizubehalten oder einzuführen. Insbesondere können die Mitgliedstaaten in Bereichen wie dem Vertragsrecht zur Gültigkeit von Kreditverträgen, dem Sachenrecht, Grundbucheintragungen, vertraglichen Informationen und nachvertraglichen Fragen, sofern sie nicht in dieser Richtlinie geregelt sind, nationale Bestimmungen beibehalten oder einführen. Die Mitgliedstaaten können vorschreiben, dass der Gutachter oder das Sachverständigenbüro oder die Notare im gegenseitigen Einverständnis der Parteien gewählt werden können. In Anbetracht der unterschiedlichen Verfahren für den Erwerb oder Verkauf von Wohnimmobilien in den Mitgliedstaaten gibt es Spielraum dafür, dass Kreditgeber oder Kreditvermittler sich um Anzahlungen von Kunden bemühen, wobei davon ausgegangen wird, dass solche Zahlungen dazu beitragen könnten, den Abschluss eines Kreditvertrags oder den Erwerb bzw. Verkauf einer Immobilie sicherzustellen, und besteht ferner die Möglichkeit, dass diese Verfahren missbraucht werden, insbesondere wenn die Verbraucher mit den Vorschriften und der üblichen Praxis in diesem Mitgliedstaat nicht vertraut sind. Den Mitgliedstaaten sollte daher erlaubt sein, Beschränkungen für solche Zahlungen einzuführen.

- (10) Diese Richtlinie sollte unabhängig davon gelten, ob der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine natürliche oder eine juristische Person ist. Sie sollte jedoch nicht das Recht der Mitgliedstaaten berühren, im Einklang mit dem Unionsrecht die Rolle des Kreditgebers oder des Kreditvermittlers im Sinne dieser Richtlinie ausschließlich auf juristische Personen oder bestimmte Arten von juristischen Personen zu beschränken.
- (11) 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, aber es sollte Unternehmen und Organisationen freistehen, andere Vereinbarungen einzugehen.
- (12) Die Begriffsbestimmung des Verbrauchers sollte natürliche Personen, die außerhalb ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handeln, umfassen. Wird der Vertrag im Falle von Verträgen mit doppeltem Zweck jedoch teilweise für gewerbliche oder berufliche Tätigkeit und teilweise für nichtgewerbliche oder nichtberufliche Zwecke geschlossen und ist der gewerbliche oder berufliche Zweck im Gesamtzusammenhang des Vertrags nicht von überwiegender Bedeutung, so sollte diese Person auch als Verbraucher betrachtet werden.
- (13) Diese Richtlinie regelt Kreditverträge, die sich ausschließlich oder hauptsächlich auf Wohnimmobilien beziehen; dies hindert die Mitgliedstaaten aber nicht daran, die in dieser Richtlinie festgelegten Maßnahmen auch zum Schutz der Verbraucher bei Kreditverträgen anzuwenden, die andere Immobilienformen betreffen, oder solche Kreditverträge auf andere Weise zu regeln.
- (14) Mit den Begriffsbestimmungen dieser Richtlinie wird der Bereich der Harmonisierung festgelegt. Die Verpflichtungen der Mitgliedstaaten zur Umsetzung dieser Richtlinie sollten sich daher nur auf den durch diese Begriffsbestimmungen festgelegten Bereich erstrecken. So sind die Verpflichtungen der Mitgliedstaaten zur Umsetzung 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, diese Richtlinie nach Maßgabe des Unionsrechts auf Bereiche anzuwenden, die nicht in deren Geltungsbereich fallen. Daneben sollte diese Richtlinie die Mitgliedstaaten nicht daran hindern, nach ihrem nationalen Recht für bestimmte Zwecke untergeordnete Begriffsbestimmungen zu den in dieser Richtlinie enthaltenen Begriffsbestimmungen einzuführen, sofern sie im Einklang mit den in dieser Richtlinie enthaltenen Begriffsbestimmungen stehen. So sollten die Mitgliedstaaten beispielsweise die Möglichkeit haben, nach ihrem nationalen Recht Unterkategorien von Kreditvermittlern festzulegen, 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 Fähigkeiten und Kenntnisse, erforderlich sind.
- (15) Durch diese Richtlinie soll gewährleistet werden, dass Immobilienkreditverträge, die mit Verbrauchern geschlossen werden, ein hohes Maß an Schutz genießen. Sie sollte daher für grundpfandrechtlich besicherte Kredite, ungeachtet des Zwecks des Kredits, für Refinanzierungsverträge oder andere Kreditverträge, die es einem Eigentümer oder Miteigentümer ermöglichen, Rechte an einer Immobilie oder einem Grundstück zu behalten, und für Kredite zum Erwerb einer Immobilie in einigen Mitgliedstaaten, einschließlich tilgungsloser Kredite und — sofern die Mitgliedstaaten keine angemessene alternative Regelung eingeführt haben — für Kredite zur Überbrückung des Zeitraums zwischen dem Kauf einer Immobilie und dem Verkauf einer anderen, sowie für besicherte Kredite zur Renovierung von Wohnimmobilien gelten.
- (16) Diese Richtlinie sollte nicht für bestimmte Kreditverträge gelten, bei denen der Kreditgeber pauschale oder regelmäßige Zahlungen oder andere Formen der Kredittilgung im Gegenzug für einen Betrag aus dem Verkaufserlös einer Immobilie leistet, und deren Zweck vorwiegend in der Konsumerleichterung besteht, wie 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 Verbrauchers irrelevant, da die Zahlungen vom Kreditgeber an den Verbraucher, und nicht umgekehrt, geleistet werden. Für ein solches Geschäft wären unter anderem grundlegend unterschiedliche vorvertragliche Informationen erforderlich. Außerdem gehen andere Produkte im Bereich der Immobilienverrentung wie z. B. „Home Reversion“, die vergleichbaren Zwecken dienen wie Umkehrhypotheken oder Leibrenten, nicht mit der Bereitstellung eines Kredits einher und würden daher außerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinie liegen.
- (17) Diese Richtlinie sollte nicht für folgende Kredite gelten: ausdrücklich genannte Arten von Nischenkreditverträgen, die in ihrem Wesen und den damit verbundenen Risiken von üblichen grundpfandrechtlich besicherten Krediten abweichen und daher ein maßgeschneidertes Vorgehen erfordern, insbesondere Kreditverträge, die das Ergebnis eines Vergleichs vor einem Richter oder einer anderen gesetzlich befugten Stelle sind; bestimmte Arten von Kreditverträgen, bei denen, wie es in der Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge⁽¹⁾ bereits geregelt ist, Arbeitgeber ihren Beschäftigten unter bestimmten Umständen Kredite gewähren. Es sollte den Mitgliedstaaten erlaubt sein, bestimmte Kreditverträge auszuschließen, wie solche, die einem begrenzten Kundenkreis zu günstigen Bedingungen gewährt werden oder von Kreditgenossenschaften bereitgestellt werden, sofern angemessene alternative Regelungen vorhanden sind, mit denen sichergestellt wird, dass die politischen Ziele im

⁽¹⁾ ABl. L 133 vom 22.5.2008, S. 66.

Hinblick auf die Finanzstabilität und den Binnenmarkt erreicht werden können, ohne dass dadurch die finanzielle Teilhabe und der Zugang zu Krediten behindert wird. 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 und ist daher eventuell ein stärker angepasster Rahmen erforderlich. Die Mitgliedstaaten sollten deshalb die Möglichkeit haben, solche Kreditverträge aus dem Geltungsbereich der Richtlinie auszuklammern, wenn dafür ein angemessener nationaler Regelungsrahmen vorhanden ist.

- (18) Unbesicherte Kreditverträge mit dem Zweck der Renovierung einer Wohnimmobilie mit einem Gesamtkreditbetrag von mehr als 75 000 EUR sollten in den Geltungsbereich der Richtlinie 2008/48/EG fallen, um diesen Verbrauchern ein vergleichbares Maß an Schutz zu gewähren und Regelungslücken zwischen jener und dieser Richtlinie zu vermeiden. Die Richtlinie 2008/48/EG sollte daher entsprechend geändert werden.
- (19) Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Rechtsrahmen der Union für Wohnimmobilienkreditverträge mit anderen Rechtsvorschriften der Union, insbesondere in den Bereichen Verbraucherschutz und Aufsichtsrecht, im Einklang stehen und diese ergänzen. Bestimmte grundlegende Begriffsbestimmungen, darunter „Verbraucher“ und „dauerhafter Datenträger“, sowie die in den Standardinformationen zur Bezeichnung der finanziellen Merkmale des Kredits verwendeten Schlüsselbegriffe, darunter „vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag“ sowie „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 Wohnimmobilienkredit handelt, auf die gleichen Sachverhalte bezieht. Die Mitgliedstaaten sollten daher bei der Umsetzung dieser Richtlinie für eine schlüssige Anwendung und Auslegung dieser grundlegenden Begriffsbestimmungen und Schlüsselbegriffe Sorge tragen.
- (20) 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 so weit wie möglich folgen, insbesondere der Vorstellung, dass die in Werbematerial bezüglich Wohnimmobilienkreditverträgen enthaltenen Informationen den Verbrauchern in Form eines repräsentativen Beispiels bereitgestellt werden, dass die Verbraucher detaillierte vorvertragliche Informationen mittels eines standardisierten Merkblatts erhalten, dass die Verbraucher vor Abschluss des Kreditvertrags angemessene Erläuterungen erhalten, dass eine gemeinsame Grundlage für die Berechnung des effektiven Jahreszinses ausschließlich der Notargebühren geschaffen

wird und dass die Kreditgeber die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vor der Vergabe eines Kredits prüfen. Analog dazu sollte für Kreditgeber auch ein diskriminierungsfreier Zugang zu einschlägigen Kreditdatenbanken gewährleistet werden, um die gleichen Bedingungen zu erreichen wie in der Richtlinie 2008/48/EG. 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.

- (21) 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⁽¹⁾ ergänzen, wonach die Verbraucher bei Fernverkäufen über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts informiert werden müssen, 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 Wohnimmobilienkreditverträge 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.
- (22) Gleichzeitig muss den Besonderheiten von Wohnimmobilienkreditverträgen Rechnung getragen werden, die einen differenzierten Ansatz rechtfertigen. Angesichts der Art von Wohnimmobilienkreditverträgen und ihrer möglichen Konsequenzen für den Verbraucher sollten Werbematerial und individuelle vorvertragliche Informationen geeignete spezielle Warnhinweise beinhalten, zum Beispiel in Bezug auf die potenziellen Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf den Rückzahlungsbetrag des Verbrauchers — sofern es von den Mitgliedstaaten als angemessen bewertet wird — auf das Wesen von Sicherheiten und die möglichen Auswirkungen 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 um 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 und beaufsichtigt werden.

⁽¹⁾ ABl. L 271 vom 9.10.2002, S. 16.

- (23) Eine Regulierung ist in einigen zusätzlichen Bereichen erforderlich, um dem besonderen Charakter von Wohnimmobilienkrediten Rechnung zu tragen. Angesichts der Bedeutung dieses Geschäfts ist es erforderlich, den Verbrauchern ausreichend Zeit von mindestens sieben Tagen einzuräumen, damit sie die Auswirkungen prüfen können. Die Mitgliedstaaten sollten die Flexibilität haben, diesen ausreichenden Zeitraum entweder in Form einer Bedenkzeit vor Abschluss des Kreditvertrags oder einer Widerrufsfrist nach Abschluss des Kreditvertrags bzw. einer Kombination dieser beiden Formen festzulegen. Die Mitgliedstaaten sollten ferner die Flexibilität haben, eine verbindliche Bedenkzeit von bis zu zehn Tagen für Verbraucher einzuführen, aber in anderen Fällen Verbrauchern, die dies wünschen, die Möglichkeit einzuräumen, während der Bedenkzeit mit der Transaktion fortzufahren; und im Interesse der Rechtssicherheit im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen sollten die Mitgliedstaaten vorsehen können, dass die Bedenkzeit oder das Recht auf Widerruf in Fällen endet, in denen der Verbraucher Schritte unternimmt, die gemäß nationalem Recht die Begründung oder Übertragung eines Rechts an einer Immobilie im Zusammenhang mit oder unter Verwendung von Finanzmitteln, die er im Rahmen des Kreditvertrags erhalten hat, zur Folge haben, oder in denen er gegebenenfalls die Finanzmittel an eine dritte Partei überträgt.
- (24) Angesichts der besonderen Merkmale von Wohnimmobilienkreditverträgen ist es für Kreditgeber gängige Praxis, Verbrauchern eine Zusammenstellung von Produkten oder Dienstleistungen anzubieten, die sie gemeinsam mit dem Kreditvertrag erwerben können. Angesichts der Bedeutung solcher Verträge für die Verbraucher sollten daher spezifische Regeln für Kopplungsgeschäfte festgelegt werden. Die Kombination eines Kreditvertrags mit einer oder mehreren Finanzdienstleistungen oder einem oder mehreren Finanzprodukten in Form von Paketen stellt ein Instrument für Kreditgeber dar, um — sofern die Bestandteile des Pakets auch einzeln gekauft werden können — ihr Angebot zu diversifizieren und miteinander zu konkurrieren. Die Kombination von Kreditverträgen mit einer oder mehreren Finanzdienstleistungen oder mit einem oder mehreren Finanzprodukten in Form von Paketen kann zwar für die Verbraucher vorteilhaft sein, sich aber nachteilig auf die Mobilität der Verbraucher und ihre Fähigkeit auswirken, sachkundige Entscheidungen zu treffen, es sei denn, die Bestandteile des Paktes können einzeln gekauft werden. Praktiken, wie die Kopplung bestimmter Produkte, durch die die Verbraucher möglicherweise zu Kreditabschlüssen veranlasst werden, die nicht in ihrem besten Interesse sind, sind zu vermeiden, ohne jedoch die Bündelung von Produkten zu beschränken, die für die Verbraucher vorteilhaft sein kann. Die Mitgliedstaaten sollten jedoch den Markt für Finanzdienstleistungen für Privatkunden weiterhin genau beobachten, um sicherzustellen, dass die Wahl der Verbraucher und der Wettbewerb auf dem Markt nicht durch Bündelungsgeschäfte verzerrt werden.
- (25) In der Regel sollten Kopplungsgeschäfte nicht zulässig sein, es sei denn, die gemeinsam mit dem Kreditvertrag angebotene Finanzdienstleistung oder das gemeinsam mit dem Kreditvertrag angebotene Finanzprodukt könnte nicht einzeln angeboten werden, da sie bzw. es fester Bestandteil des Kredits ist, z. B. im Fall eines besicherten Überziehungskredits. In anderen Fällen kann es jedoch gerechtfertigt sein, dass Kreditgeber einen Kreditvertrag in einem Paket mit einem Zahlungskonto, Sparkonto, Anlageprodukt oder Altersvorsorgeprodukt anbieten oder verkaufen, beispielsweise wenn das Kapital auf dem Konto zur Rückzahlung des Kredits verwendet wird oder eine Voraussetzung dafür ist, dass Ressourcen zusammengelegt werden, damit der Kredit gewährt wird, oder in Situationen, in denen beispielsweise ein Anlageprodukt oder ein privates Altersvorsorgeprodukt als zusätzliche Sicherheit für den Kredit dient. Zwar ist es gerechtfertigt, dass Kreditgeber vom Verbraucher verlangen können, eine einschlägige Versicherung abzuschließen, damit die Rückzahlung des Kredits garantiert oder der Wert der Sicherheit besichert wird, aber der Verbraucher sollte die Möglichkeit haben, seinen eigenen Versicherungsanbieter auszuwählen, sofern seine Versicherungspolice ein gleichwertiges Maß an Sicherheit wie die vom Kreditgeber angebotene Versicherungspolice bietet. Außerdem können Mitgliedstaaten den von den Versicherungsverträgen gebotenen Schutz vollständig oder teilweise vereinheitlichen, um denjenigen Verbrauchern, die verschiedene Angebote vergleichen möchten, solche Vergleiche zu erleichtern.
- (26) Es ist wichtig, dass die Wohnimmobilie vor Abschluss des Kreditvertrags und, insbesondere wenn die Bewertung die Restverpflichtung des Verbrauchers betrifft, bei Zahlungsausfall angemessen bewertet wird. Die Mitgliedstaaten sollten deshalb sicherstellen, dass zuverlässige Bewertungsstandards vorhanden sind. Damit die Bewertungsstandards als zuverlässig betrachtet werden können, sollten sie den international anerkannten Bewertungsstandards Rechnung tragen, insbesondere denen, die vom „International Valuation Standards Committee“, der „European Group of Valuers Associations“ oder dem „Royal Institution of Chartered Surveyors“ entwickelt wurden. Diese international anerkannten Bewertungsstandards enthalten wesentliche Grundsätze, die von Kreditgebern unter anderem verlangen, dass sie angemessene Verfahren für das interne Risikomanagement und für die Verwaltung von Sicherheiten festlegen und einhalten, in denen verlässliche Bewertungsverfahren enthalten sind, und dass sie Bewertungsstandards und -methoden festlegen, die zu realistischen und begründeten Immobilienbewertungen führen, wodurch sichergestellt wird, dass alle Bewertungsberichte mit angemessener beruflicher Sachkenntnis und Sorgfalt ausgearbeitet werden und dass die Gutachter bestimmten Qualifikationsanforderungen genügen und angemessene Bewertungsunterlagen für Sicherheiten aufbewahren, die umfassend und plausibel sind. Diesbezüglich ist es auch wünschenswert, dass eine angemessene Überwachung der Märkte für Wohnimmobilien sichergestellt wird und dass die Mechanismen in solchen Bestimmungen im Einklang mit der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen⁽¹⁾ stehen. Den Bestimmungen dieser Richtlinie in Bezug auf Immobilienbewertungsstandards kann beispielsweise durch Rechtsvorschriften oder Selbstregulierung nachgekommen werden.
- (27) Angesichts der erheblichen Konsequenzen einer Zwangsvollstreckung für Kreditgeber, Verbraucher und möglicherweise die Finanzstabilität sollten die Kreditgeber ermutigt werden, ein entstehendes Kreditrisiko proaktiv in einem frühen Stadium anzugehen, und es sollte durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden, dass

(¹) ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 338.

Kreditgeber angemessene Nachsicht walten lassen und sich bemühen, eine Verhandlungslösung zu finden, bevor sie Zwangsvollstreckungsverfahren einleiten. Soweit möglich sollten Lösungen gefunden werden, welche die praktischen Lebensumstände des Verbrauchers und seinen Bedarf für eine angemessene Lebenshaltung berücksichtigen. Bestehen nach Abschluss des Zwangsvollstreckungsverfahrens immer noch Schulden, so sollten die Mitgliedstaaten den Schutz von Mindestlebensstandards gewährleisten und Maßnahmen ergreifen, durch die eine Rückzahlung erleichtert und gleichzeitig eine langfristige Überschuldung vermieden wird. Zumindest in dem Fall, in dem der für die Immobilie erzielte Preis sich auf den vom Verbraucher geschuldeten Betrag auswirkt, sollten die Mitgliedstaaten die Kreditgeber ermutigen, geeignete Schritte zu unternehmen, um für die Immobilie, die Gegenstand der Zwangsvollstreckung ist, im Kontext der Marktbedingungen den bestmöglichen Preis zu erzielen. Die Mitgliedstaaten sollten die Parteien eines Kreditvertrags nicht davon abhalten, sich ausdrücklich darauf zu einigen, dass die Übertragung der Sicherheit auf den Kreditgeber als für die Tilgung des Kredits ausreichend angesehen wird.

- (28) 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⁽¹⁾ und der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Märkte für Finanzinstrumente⁽²⁾ sicherstellen. Insbesondere sollten Kreditinstitute, die nach der Richtlinie 2013/36/EU zugelassen sind, und andere Finanzinstitute, die nach nationalem Recht einer ähnlichen Zulassungsregelung unterliegen, keiner gesonderten Genehmigung für die Tätigkeit als Kreditvermittler bedürfen, um den Prozess der Niederlassung als Kreditvermittler und eine grenzübergreifende Geschäftstätigkeit zu erleichtern. Die unbeschränkte und vorbehaltlose Haftung, die Kreditgeber und Kreditvermittler für die Tätigkeiten gebundener Kreditvermittler oder benannter Vertreter übernehmen müssen, sollte nur für Tätigkeiten gelten, die in den Geltungsbereich dieser Richtlinie fallen, es sei denn, die Mitgliedstaaten beschließen, diese Haftung auf andere Bereiche auszuweiten.
- (29) Um die Verbraucher noch besser in die Lage zu versetzen, auf fundierter Grundlage über eine Kreditaufnahme zu entscheiden und verantwortungsvoll mit Schulden umzugehen, sollten die Mitgliedstaaten Maßnahmen unterstützen, durch die die Aufklärung der Verbraucher über eine verantwortungsvolle Kreditaufnahme und ein verantwortungsvolles Schuldenmanagement, speziell im Hinblick auf Kreditverträge, gefördert wird. Es ist ganz besonders wichtig, dass Verbrauchern, die zum ersten Mal einen grundpfandrechtlich besicherten Kredit aufnehmen, Leitlinien zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang sollte die Kommission Beispiele für bewährte Verfahren ermitteln, um die weitere Entwicklung von Maßnahmen zur Erweiterung des Finanzwissens der Verbraucher zu erleichtern.

- (30) Aufgrund der erheblichen Risiken, die mit Fremdwährungskrediten verbunden sind, ist es erforderlich, Maßnahmen vorzusehen, mit denen sichergestellt wird, dass den Verbrauchern das von ihnen eingegangene Risiko bewusst ist und dass der Verbraucher die Möglichkeit hat, das Wechselkursrisiko während der Laufzeit des Kredits zu begrenzen. Das Risiko könnte dadurch, dass dem Verbraucher das Recht auf Umwandlung der Währung des Kredits eingeräumt wird, oder durch andere Vorkehrungen begrenzt werden, wie z. B. durch Obergrenzen oder — soweit dies zur Begrenzung des Wechselkursrisikos ausreichend ist — durch Warnungen.
- (31) Der geltende Rechtsrahmen sollte den Verbrauchern die Gewissheit geben, dass Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter den Verbraucherinteressen Rechnung tragen, wobei die dem Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter zum betreffenden Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und realistische Annahmen über die mit der Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags verbundenen Risiken zugrunde gelegt werden. Das könnte unter anderem bedeuten, 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 wahrscheinlich beeinträchtigt wird, oder 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 Anforderung, ein hohes Maß an Fairness, Ehrlichkeit und Professionalität in der Branche, geeignete Verfahren für die Beilegung von Interessenkonflikten, einschließlich Konflikten im Zusammenhang mit Vergütungen, und eine Beratung im besten Interesse der Verbraucher zu gewährleisten.
- (32) Es ist angezeigt, sicherzustellen, dass das jeweilige Personal von Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern über ausreichende Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt, um ein hohes Maß an Professionalität zu gewährleisten. Diese Richtlinie sollte daher vorschreiben, dass einschlägige Kenntnisse und Fähigkeiten auf Ebene des Unternehmens auf der Grundlage der in dieser Richtlinie dargelegten Mindestanforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten nachzuweisen sind. Es sollte den Mitgliedstaaten freistehen, entsprechende Anforderungen an einzelne natürliche Personen einzuführen oder aufrechtzuerhalten. Die Mitgliedstaaten sollten zulassen können, dass Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter je nach dem Grad der Einbeziehung des Personals in die Ausführung bestimmter Dienstleistungen oder Verfahren unterschiedliche Anforderungen an das Mindestmaß an Kenntnissen festlegen. In diesem Zusammenhang schließt der Begriff Personal ausgelagerte Mitarbeiter, die für den Kreditgeber, den Kreditvermittler oder den benannten Vertreter und innerhalb deren Organisation arbeiten, und deren Angestellte ein. Für die Zwecke dieser Richtlinie sollte das Personal, das unter diese Richtlinie fallende Tätigkeiten unmittelbar ausübt, Mitarbeiter im kundenbezogenen und nichtkundenbezogenen Bereich, einschließlich Personen in leitenden Positionen, umfassen, die eine wichtige Rolle im Kreditverfahren spielen. Personen, die unterstützende Aufgaben ausführen, welche mit dem Kreditverfahren nicht zusammenhängen (z. B. Personalabteilung, Personal im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien), sollten nicht als Personal im Sinne dieser Richtlinie betrachtet werden.

(¹) ABl. L 9 vom 15.1.2003, S. 3.

(²) ABl. L 145 vom 30.4.2004, S. 1.

- (33) Erbringt ein Kreditgeber oder Kreditvermittler seine Dienstleistungen im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats, so sollte der Herkunftsmitgliedstaat dafür zuständig sein, die für das Personal geltenden Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten festzulegen. Aufnahmemitgliedstaaten, die dies für notwendig halten, sollten jedoch in bestimmten spezifischen Bereichen ihre eigenen Anforderungen an die Fähigkeiten der Kreditgeber und Kreditvermittler festlegen können, die im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit Dienstleistungen im Hoheitsgebiet dieses Mitgliedstaats erbringen.
- (34) Da es wichtig ist, sicherzustellen, dass die Anforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten angewandt und in der Praxis eingehalten werden, sollten die Mitgliedstaaten den zuständigen Behörden vorschreiben, die Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter zu überwachen, und sie dazu ermächtigen, dass sie alle erforderlichen Nachweise einholen, um die Einhaltung verlässlich zu beurteilen.
- (35) Die Art und Weise der Vergütung des Personals von Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern sollte bei der Gewährleistung des Verbrauchervertrauens in den Finanzsektor einen zentralen Aspekt darstellen. Diese Richtlinie beinhaltet 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, die Interessen des Verbrauchers zu berücksichtigen, darstellt. Insbesondere sollten die Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter 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 ihrer Interessen und Bedürfnisse 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 sollten ferner bestimmen können, dass die Vergütung des Personals nicht vom Zinssatz oder von der Art des mit dem Verbraucher geschlossenen Kreditvertrags abhängt.
- (36) Diese Richtlinie sieht harmonisierte Vorschriften hinsichtlich der Bereiche von Kenntnissen und Fähigkeiten vor, die das Personal der Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter in Bezug auf die Gestaltung, das Anbieten, die Gewährung und die Vermittlung von Kreditverträgen besitzen sollte. Sie 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 Fähigkeiten in einem anderen Mitgliedstaat zu entsprechen. Die Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen⁽¹⁾ 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.
- (37) 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 Kreditverträge sowie eine Liste der Punkte notwendig, die in Werbe- und Marketingmaterial für die Verbraucher enthalten sein müssen, soweit in diesem Werbematerial Zinssätze oder sonstige auf die Kosten eines Kredits bezogene Zahlen genannt werden. 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. Solche Anforderungen müssen den Besonderheiten von Wohnimmobilienkreditverträgen Rechnung tragen. Auf jeden Fall sollte im Einklang mit der Richtlinie 2005/29/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2005 über unlautere Geschäftspraktiken von Unternehmen gegenüber Verbrauchern im Binnenmarkt⁽²⁾ sichergestellt werden, dass die Werbung für Kreditverträge kein irreführendes Bild des Produkts schafft.
- (38) 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 in Bezug auf das breite Spektrum der angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie deren wichtigste Merkmale. Daher sollten die Verbraucher stets Zugang zu allgemeinen Informationen über verfügbare Kreditprodukte haben. Sofern diese Anforderung nicht für nicht gebundene Kreditvermittler gilt, so entbindet sie dies in keiner Weise von ihrer Verpflichtung, den Verbrauchern individuelle vorvertragliche Informationen zu erteilen.
- (39) 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.
- (40) Daneben sollten die Verbraucher rechtzeitig vor Abschluss des Kreditvertrags weitere individuell zugeschnittene Informationen erhalten, damit sie die Merkmale von Kreditprodukten vergleichen und abwägen können. Gemäß 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

⁽¹⁾ ABl. L 255 vom 30.9.2005, S. 22.

⁽²⁾ ABl. L 149 vom 11.6.2005, S. 22.

müssen⁽¹⁾, hat sich die Kommission verpflichtet, die Einhaltung des Freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite zu überwachen, der das ESIS-Merkblatt enthält, mit dem der Verbraucher individuell zugeschnittene Informationen zum bereitgestellten Kreditvertrag erhält. Die 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 ESIS-Merkblatts, insbesondere die Reihenfolge der Informationen, sollte überarbeitet werden, die Formulierungen sollten benutzerfreundlicher sein, Abschnitte wie „Nominalzinssatz“ und „Effektiver Jahreszins“ sollten zusammengefasst werden, und es sollten neue Abschnitte wie „flexible Merkmale“ hinzugefügt werden. Als Teil des ESIS-Merkblatts sollte dem Verbraucher ein Beispiel eines Tilgungsplans geboten werden, wenn es sich bei dem Kredit um einen Kredit mit abgegrenztem Zins handelt, bei dem die Tilgung der Verbindlichkeiten für einen anfänglichen Zeitraum gestundet wird oder der Sollzinssatz für die Laufzeit des Kreditvertrags festgelegt ist; die Mitgliedstaaten sollten jedoch vorsehen können, dass die Darstellung eines solchen Beispiels eines Tilgungsplans im ESIS-Merkblatt für andere Kreditverträge nicht zwingend vorgeschrieben ist.

- (41) Aus der Verbraucherforschung geht deutlich hervor, wie wichtig eine einfache und verständliche Sprache für Informationen an die Verbraucher ist. Daher werden im ESIS-Merkblatt nicht unbedingt die in dieser Richtlinie definierten Rechtsbegriffe verwendet, sie haben jedoch die gleiche Bedeutung.
- (42) Die im ESIS-Merkblatt enthaltenen Informationspflichten bei Kreditverträgen für sonstige Produkte oder Dienstleistungen, wie Feuer- oder Lebensversicherung oder Anlageprodukte, die möglicherweise mit dem Kreditvertrag als Bedingungen für die Gewährung des Immobilienkredits angeboten werden, oder die angeboten werden, um den Kredit zu einem niedrigeren Sollzinssatz zu erhalten, sollten unbeschadet der Informationspflichten nach dem Unionsrecht oder den nationalen Rechtsvorschriften gelten. Soweit es keine harmonisierten Vorschriften gibt, sollte es den Mitgliedstaaten freigestellt sein, nationales Recht beizubehalten oder einzuführen, z. B. Informationspflichten über die Höhe von Wucherzinsen in der vorvertraglichen Phase oder Informationen, die für die Zwecke der finanziellen Aufklärung oder der außergerichtlichen Streitbeilegungen nützlich sein könnten. Jegliche zusätzlichen Informationen sollten jedoch in einem separaten Dokument erteilt werden, das dem ESIS-Merkblatt beigelegt werden kann. Die Mitgliedstaaten sollten die Möglichkeit haben, im ESIS-Merkblatt in ihren nationalen Sprachen ein anderes Vokabular zu verwenden, ohne dabei seinen Inhalt oder die Reihenfolge der Informationen zu ändern, wenn dies im Hinblick auf die Verwendung einer Sprache, die für den Verbraucher leichter verständlich sein könnte, erforderlich ist.

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

- (44) Der Verbraucher sollte das ESIS-Merkblatt mit den einschlägigen Informationen unverzüglich erhalten, nachdem er die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen gemacht hat, und rechtzeitig, bevor er durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist, damit er die Merkmale von Kreditprodukten vergleichen und abwägen sowie erforderlichenfalls den Rat Dritter einholen kann. Insbesondere sollte 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 zuvor übermittelten Informationen überein. Die Mitgliedstaaten sollten jedoch vorsehen können, dass das ESIS-Merkblatt sowohl vor einem verbindlichen Angebot als auch zusammen mit dem verbindlichen Angebot bereitgestellt werden muss, sofern zuvor kein ESIS-Merkblatt mit denselben Informationen vorgelegt wurde. Das ESIS-Merkblatt sollte zwar individuell auf den Verbraucher zugeschnitten sein und seinen Präferenzen Rechnung tragen, die Bereitstellung solcher individuellen Informationen sollte jedoch keine Pflicht zur Beratung beinhalten. Kreditverträge sollten nur abgeschlossen werden, wenn der Verbraucher ausreichend Zeit hatte, um die Angebote zu vergleichen, ihre Auswirkungen zu bewerten, erforderlichenfalls den Rat Dritter einzuholen und auf fundierter Grundlage eine Entscheidung über die Annahme des Angebots zu treffen.

- (45) 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.

⁽¹⁾ ABl. L 69 vom 10.3.2001, S. 25.

- (46) Zumindest in den Fällen, in denen kein Widerrufsrecht besteht, sollte der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler oder ein benannter Vertreter dem Verbraucher zum Zeitpunkt der Unterbreitung eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots ein Exemplar des Entwurfs des Kreditvertrags zur Verfügung stellen. In allen anderen Fällen sollte dem Verbraucher zumindest zum Zeitpunkt eines verbindlichen Angebots ein Exemplar des Entwurfs des Kreditvertrags angeboten werden.
- (47) 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. Bestehen Provisionen oder sonstige Anreize, die der Kreditgeber oder dritte Parteien dem Kreditvermittler im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zahlen bzw. gewähren, so sollte dies den Verbrauchern vor der Ausübung jeglicher Kreditvermittlungstätigkeiten offengelegt werden und die Verbraucher sollten in diesem Stadium entweder — soweit bekannt — über die Höhe dieser Zahlungen oder darüber, dass die Höhe im ESIS-Merkblatt in einem späteren vorvertraglichen Stadium bekanntgegeben wird, sowie über ihr Recht, Informationen über die Höhe solcher Zahlungen in diesem Stadium zu erhalten, informiert werden. Die Verbraucher sollten über sämtliche Entgelte unterrichtet werden, die sie an den Kreditvermittler für dessen Dienstleistungen zu leisten haben. 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.
- (48) Ein 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 Kreditvermittler sollten diese Unterstützung in Bezug auf die Kreditprodukte, die sie dem Verbraucher anbieten, leisten, indem die entsprechenden Informationen, darunter insbesondere die Hauptmerkmale der angebotenen Produkte, dem Verbraucher persönlich erläutert werden, so dass er ihre möglichen Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Situation einschätzen kann. Die Kreditgeber und gegebenenfalls die Kreditvermittler sollten die Art und Weise, wie diese Erläuterungen zu geben sind, an die Umstände, unter denen der Kredit angeboten wird, und den Bedarf des Verbrauchers an Unterstützung anpassen, wobei dem Kenntnisstand und den Erfahrungen des Verbrauchers in Bezug auf Kredite und der Art des jeweiligen Kreditprodukts Rechnung zu tragen ist. Derartige Erläuterungen sollten nicht zwangsläufig eine persönliche Empfehlung darstellen.
- (49) 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 einheitlich zu gewährleisten.
- (50) 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. Sie sollten daher Zinsen, Provisionen, Steuern, Entgelte für Kreditvermittler, Kosten für die Immobilienbewertung für eine Hypothek und alle sonstigen Entgelte mit Ausnahme von Notargebühren beinhalten, die Voraussetzung dafür sind, 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 -leistungen (z. B. über die Kosten für die Eröffnung und Führung eines Bankkontos) sollten unbeschadet der Richtlinie 2005/29/EG und der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen⁽¹⁾ gelten. 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 damit verbundene Steuern und Notargebühren oder Kosten für die Grundbucheintragung. 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.

- (51) 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 Jahreszins soll gewährleistet werden, dass der effektive Jahreszins auf einheitliche Weise berechnet wird und vergleichbar ist. Zusätzliche Annahmen sind für spezifische Arten von Kreditverträgen erforderlich, z. B. wenn 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 in Anhang I enthaltenen zusätzlichen Annahmen heranziehen. Da die Berechnung des effektiven Jahreszins von den Bedingungen des jeweiligen Kreditvertrags abhängt, sollten jedoch nur die Annahmen verwendet werden, die notwendig und für den jeweiligen Kredit relevant sind.

- (52) 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, sollten diese Zeiträume zur Bestimmung der in der Formel verwendeten Beträge von Zinsen und anderen Kosten herangezogen werden. Aus diesem Grund sollten die Kreditgeber die in Anhang I beschriebene Methode zur Messung der Zeiträume verwenden, um das Zahlenmaterial für die Begleichung von Kosten 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

⁽¹⁾ ABl. L 95 vom 21.4.1993, S. 29.

Verbraucher entsprechende Erläuterungen zu erteilen, um eine Irreführung des Verbrauchers zu vermeiden. Dies bedeutet, 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.

- (53) Da der effektive Jahreszins in der Werbephase nur anhand eines Beispiels angegeben werden kann, sollte dieses Beispiel repräsentativ sein. Deshalb sollte es beispielsweise der durchschnittlichen Laufzeit und dem Gesamtbetrag des gewährten Kredits für die Art des betreffenden Kreditvertrags entsprechen. Bei der Auswahl des repräsentativen Beispiels sollte die Verbreitung bestimmter Kreditverträge auf einem speziellen Markt berücksichtigt werden. Für den einzelnen Kreditgeber kann es 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 soweit möglich berücksichtigt werden und der Kreditgeber oder Kreditvermittler sollte deutlich machen, ob die angegebenen Informationen lediglich Beispielcharakter haben oder den mitgeteilten Präferenzen und Informationen Rechnung tragen. Auf jeden Fall sollten die repräsentativen Beispiele nicht den Anforderungen der Richtlinie 2005/29/EG zuwiderlaufen. Außerdem ist es wichtig, dass für den Verbraucher im ESIS-Merkblatt gegebenenfalls deutlich gemacht wird, dass der effektive Jahreszins auf Annahmen beruht und sich ändern kann, damit er dies beim Vergleich von Produkten berücksichtigen kann. Es ist wichtig, dass der effektive Jahreszins allen im Rahmen des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Kreditbeträgen Rechnung trägt, unabhängig davon, ob sie direkt an den Verbraucher oder im Namen des Verbrauchers an eine dritte Partei ausgezahlt werden.
- (54) Zur Gewährleistung der Kohärenz bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses für verschiedene Arten von Krediten sollten die für die Berechnung ähnlicher Formen von Kreditverträgen herangezogenen Annahmen allgemein übereinstimmen. Diesbezüglich sollten die Annahmen aus der 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 ⁽¹⁾ mit zusätzlichen Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses, mit der die Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses geändert werden, einbezogen werden. Während nicht alle Annahmen notwendigerweise auf derzeit verfügbare Kreditverträge 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 auf begründeten Erwartungen hinsichtlich des Mechanismus der Inanspruchnahme fußen, der von den Verbrauchern für die von dem bestimmten Kreditgeber angebotene Art von Produkt am häufigsten verwendet wird. Für bestehende Produkte sollte die Annahme auf die vorhergehenden 12 Monate gestützt sein.

- (55) Vor Abschluss eines Kreditvertrags ist es unerlässlich, die Fähigkeit und Neigung des Verbrauchers zur Rückzahlung des Kredits zu bewerten und zu überprüfen. Bei dieser Kreditwürdigkeitsprüfung sollten sämtliche erforderlichen und relevanten Faktoren berücksichtigt werden, die die Fähigkeit eines Verbrauchers, über die Laufzeit des Kredits fällige Rückzahlungen zu leisten, beeinflussen könnten. Insbesondere sollte die Beurteilung der Fähigkeit des Verbrauchers zur Bedienung und vollständigen Rückzahlung des Kredits Überlegungen zu künftig erforderlichen Zahlungen oder Zahlungserhöhungen infolge einer negativen Amortisation oder aufgeschobener Tilgungs- oder Zinszahlungen einschließen; und es sollten weitere regelmäßige Ausgaben, Schulden und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten wie auch Einkommen, Ersparnisse und Vermögenswerte berücksichtigt werden. Zukünftige Ereignisse während der Laufzeit des vorgeschlagenen Kreditvertrags, wie ein verringertes Einkommen für den Fall, dass die Kreditlaufzeit in die Zeit des Ruhestands hineinreicht, oder gegebenenfalls ein Anstieg des Sollzinssatzes oder eine negative Entwicklung des Wechselkurses, sollten ausreichend berücksichtigt werden. Der Wert der Immobilie ist zwar ein wichtiges Element für die Festlegung der Summe des Kredits, die einem Verbraucher im Rahmen eines besicherten Kreditvertrags gewährt werden kann, der Schwerpunkt bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit sollte aber auf die Fähigkeit des Verbrauchers gelegt werden, seinen Verpflichtungen gemäß dem Kreditvertrag nachzukommen. Folglich sollte die Möglichkeit, dass der Wert der Immobilie die Kreditsumme übersteigen könnte oder in Zukunft steigen könnte, in der Regel nicht als ausreichende Bedingung für die Gewährung des betreffenden Kredits gelten. Gleichwohl sollte der Kreditgeber diese Möglichkeit berücksichtigen können, wenn der Zweck des Kreditvertrags der Ausbau oder die Renovierung einer bestehenden Immobilie ist. Die Mitgliedstaaten sollten zusätzliche Leitlinien zu diesen oder zusätzlichen Kriterien und zu den bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit eines Verbrauchers angewandten Methoden herausgeben können, indem beispielsweise Obergrenzen für das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert oder Kredithöhe und Einkommen festgelegt werden, und sollten ermutigt werden, die Grundsätze des Rates für Finanzstabilität für bewährte Praktiken zur Kreditsicherung mittels Hypotheken auf Wohnimmobilien anzuwenden.
- (56) Für die unterschiedlichen Elemente, denen bei einer Kreditwürdigkeitsprüfung für bestimmte Arten von Kreditverträgen Rechnung getragen werden kann, können spezifische Bestimmungen erforderlich sein. Zum Beispiel sollten die Mitgliedstaaten in Bezug auf Kreditverträge bezüglich 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 (Verträge über den Kauf zur Weitervermietung), festlegen können, 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 entscheiden, eine vorsichtige Einschätzung der künftigen Mieteinnahmen einzubeziehen. Die Prüfung der Kreditwürdigkeit sollte nicht bedeuten, dass die Haftung für eine nachträgliche Nichteinhaltung der Verpflichtungen gemäß dem Kreditvertrag durch den Verbraucher auf den Kreditgeber übertragen wird.

⁽¹⁾ ABL L 296 vom 15.11.2011, S. 35.

- (57) Der Beschluss des Kreditgebers über die Kreditgewährung sollte im Einklang mit dem Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung stehen. 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 sollten dieses Prinzip umsetzen können, indem sie von den zuständigen Behörden verlangen, im Rahmen ihrer Aufsichts- und Kontrolltätigkeiten entsprechende Maßnahmen einzuleiten und die Verfahren der Kreditgeber bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu überwachen. Ein positiver Ausgang der Kreditwürdigkeitsprüfung sollte für den Kreditgeber jedoch keine Verpflichtung zur Gewährung des Kredits darstellen.
- (58) Im Einklang mit den vom Rat für Finanzstabilität aufgestellten Empfehlungen sollte die Prüfung der Kreditwürdigkeit auf Informationen über die finanzielle und wirtschaftliche Situation des Verbrauchers, einschließlich Einkommen und Ausgaben, beruhen. Diese Informationen können aus verschiedenen Quellen, unter anderem beim Verbraucher, eingeholt werden, und der Kreditgeber sollte diese Informationen ausreichend überprüfen, bevor er den Kredit gewährt. Diesbezüglich sollten die Verbraucher zur Erleichterung der Kreditwürdigkeitsprüfung Informationen verfügbar machen, weil ihnen ansonsten der gewünschte Kredit möglicherweise nicht gewährt wird, es sei denn, die Informationen können anderweitig eingeholt werden. Unbeschadet des privaten Vertragsrechts sollten die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass Kreditgeber einen Kreditvertrag nicht kündigen können, weil sie nach Unterzeichnung des Kreditvertrags erkannt haben, dass die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde, weil die zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung vorliegenden Informationen unvollständig waren. Dies hindert die Mitgliedstaaten jedoch nicht daran, es Kreditgebern zu erlauben, den Kreditvertrag zu kündigen, wenn festgestellt werden kann, dass der Verbraucher zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung vorsätzlich fehlerhafte oder gefälschte Informationen bereitgestellt hat oder Informationen, die zu einer negativen Kreditwürdigkeitsbeurteilung geführt hätten, absichtlich nicht bereitgestellt hat oder wenn andere mit dem Unionsrecht vereinbare triftige Gründe vorliegen. Es wäre nicht angemessen, Sanktionen gegen Verbraucher zu verhängen, die nicht in der Lage sind, bestimmte Informationen oder Beurteilungen bereitzustellen, oder entschieden haben, den Antrag auf Gewährung des Kredits nicht weiterzuverfolgen; die Mitgliedstaaten sollten jedoch Sanktionen vorsehen können, wenn Verbraucher zur Erlangung einer positiven Beurteilung ihrer Kreditwürdigkeit bewusst unvollständige oder unrichtige Informationen bereitstellen, insbesondere weil eine vollständige und wahrheitsgemäße Auskunft eine negative Beurteilung ihrer Kreditwürdigkeit zur Folge hätte, und sie anschließend nicht in der Lage sind, die Vertragsbedingungen zu erfüllen.
- (59) 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. Die Kreditgeber sollten die Kreditdatenbank während der Laufzeit des Kredits nur abfragen können, um das Ausfallrisiko ermitteln und einschätzen zu können. Eine solche Abfrage der entsprechenden Kreditdatenbank sollte geeigneten Sicherheitsvorkehrungen unterliegen, um sicherzustellen, dass er für die Früherkennung und Bewältigung von Kreditrisiken im Interesse des Verbrauchers erfolgt und die Informationen nicht für die Zwecke von Geschäftsverhandlungen abgefragt werden. 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⁽¹⁾ 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.
- (60) Um jegliche Wettbewerbsverzerrung zwischen Kreditgebern zu vermeiden, sollte gewährleistet werden, dass alle Kreditgeber, einschließlich Kreditinstitute oder Nichtkreditinstitute, die Wohnimmobilienkreditverträge 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 Informationen nach dem Grundsatz der Gegenseitigkeit bereitgestellt werden müssen, sollten weiterhin gelten. Es sollte den Mitgliedstaaten freistehen, festzulegen, ob in ihrem Hoheitsgebiet Kreditvermittler Zugang zu diesen Datenbanken erhalten können.
- (61) 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 anderem Unionsrecht, beispielsweise Bestimmungen 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 der Verhütung, Ermittlung, Feststellung und Verfolgung von Straftaten, zuwiderlaufen würde.

⁽¹⁾ ABl. L 281 vom 23.11.1995, S. 31.

- (62) Die Nutzung personenbezogener Daten im Rahmen der Prüfung der Kreditwürdigkeit eines Verbrauchers ist Gegenstand dieser Richtlinie. Zur Gewährleistung des Schutzes personenbezogener Daten sollte die Verarbeitung von Daten im Zusammenhang mit Kreditwürdigkeitsprüfungen den Bestimmungen der Richtlinie 95/46/EG unterliegen.
- (63) Das Anbieten von Beratung in Form einer individuellen Empfehlung ist eine gesonderte Tätigkeit, die mit anderen Aspekten der Gewährung oder Vermittlung von Krediten kombiniert werden kann, aber nicht muss. Um die Art der ihnen erbrachten Dienstleistungen verstehen zu können, sollten die Verbraucher deshalb darüber unterrichtet werden, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden bzw. erbracht werden können oder nicht erbracht werden und woraus diese Beratungsdienstleistungen bestehen. In Anbetracht der Bedeutung, die Verbraucher den Begriffen „Beratung“ und „Berater“ beimessen, sollten die Mitgliedstaaten die Verwendung dieser oder ähnlicher Begriffe untersagen können, wenn Beratungsdienstleistungen für Verbraucher erbracht werden. Es sollte dafür gesorgt werden, dass die Mitgliedstaaten Sicherheitsvorkehrungen festlegen, wenn eine Beratung als unabhängig beschrieben wird, um sicherzustellen, dass das Spektrum der jeweiligen Produkte und die Vergütungsregelungen den Erwartungen der Verbraucher an eine solche Beratung entsprechen.
- (64) Um sicherzustellen, dass dem Verbraucher Produkte vorgestellt werden, die seinen Bedürfnissen und persönlichen Umständen entsprechen, sollten Personen, die Beratungsdienstleistungen erbringen, bestimmte Standards einhalten. Beratungsdienstleistungen sollten 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. Personen, die Beratungsdienstleistungen erbringen, sollten die Möglichkeit haben, sich auf bestimmte „Nischenprodukte“ wie Überbrückungskredite zu spezialisieren, sofern sie ein Spektrum von Produkten innerhalb dieser bestimmten „Nische“ in Betracht ziehen und ihre Spezialisierung auf diese „Nischenprodukte“ dem Verbraucher gegenüber deutlich gemacht wird. Auf jeden Fall sollten Kreditgeber und Kreditvermittler den Verbraucher darüber informieren, ob sich ihre Beratungstätigkeit nur auf die eigene Produktpalette oder auf ein weites Spektrum von Produkten auf dem Markt erstreckt, um sicherzustellen, dass der Verbraucher die Grundlage für eine Empfehlung versteht.
- (65) Beratungsdienstleistungen sollten auf einem ordnungsgemäßen Verständnis der finanziellen Situation, Präferenzen und Ziele des Verbrauchers beruhen und sich auf die erforderlichen aktuellen Informationen und realistischen Annahmen bezüglich der Risiken für die Lebensumstände des Verbrauchers während der Laufzeit des Kreditvertrags stützen. Die Mitgliedstaaten sollten klarstellen können, wie die Eignung eines bestimmten Produkts im Rahmen der Beratungsdienstleistungen zu beurteilen ist.
- (66) Die Fähigkeit eines Verbrauchers, den Kredit vor Ablauf des Kreditvertrags zurückzahlen, kann eine wichtige Rolle bei der Förderung des Wettbewerbs im Binnenmarkt und der Freizügigkeit der Unionsbürger spielen sowie dazu beitragen, die erforderliche Flexibilität während der Laufzeit des Kreditvertrags zu gewähren, um die Finanzstabilität im Einklang mit den Empfehlungen des Rates für Finanzstabilität zu fördern. 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 vertrauensvoll Angebote vergleichen können, um das Produkt zu finden, das ihren Erfordernissen am besten entspricht. Deshalb sollten die Mitgliedstaaten entweder durch Rechtsvorschriften oder auf andere Weise, z. B. mittels Vertragsbestimmungen, gewährleisten, dass die Verbraucher ein 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 unterschiedliche Behandlung oder Beschränkungen hinsichtlich der Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, betreffen. 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 berechtigtes Interesse vorliegt, das von dem jeweiligen Mitgliedstaat zu spezifizieren ist. Ein solches berechtigtes Interesse kann beispielsweise bei Scheidung oder Arbeitslosigkeit gegeben sein. In den von den Mitgliedstaaten festgelegten Bedingungen kann 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. In den Fällen, in denen die Mitgliedstaaten vorsehen, dass der Kreditgeber Anspruch auf eine Entschädigung hat, sollte es eine faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für etwaige Kosten in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits im Einklang mit den nationalen Entschädigungsvorschriften sein. Die Entschädigung darf den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht übersteigen.
- (67) Es ist sicherzustellen, dass ausreichende Transparenz gegeben ist, um für Verbraucher Klarheit bezüglich der Art der Verpflichtungen, die im Interesse der Wahrung der Finanzstabilität eingegangen werden, und bezüglich der Bereiche herzustellen, in denen während der Laufzeit des Kreditvertrags Flexibilität besteht. Verbraucher sollten sowohl während des Vertragsverhältnisses als auch im vorvertraglichen Stadium Informationen über den Sollzinssatz erhalten. Die Mitgliedstaaten sollten Beschränkungen oder Verbote einseitiger Änderungen des Sollzinssatzes durch den Kreditgeber aufrechterhalten oder einführen können. Die Mitgliedstaaten sollten vorsehen können, dass der Verbraucher im Fall einer Änderung des Sollzinssatzes Anspruch darauf hat, einen aktualisierten Tilgungsplan zu erhalten.
- (68) Obwohl Kreditvermittler beim Vertrieb von Wohnimmobilienkreditverträgen 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 Wohnimmobilienkredite. 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 Dienstleistungsniveau zu gewährleisten.

- (69) Kreditvermittler sollten, bevor sie ihre Tätigkeit ausüben dürfen, von der zuständigen Behörde ihres Herkunftsmitgliedstaats einem Zulassungsverfahren unterzogen werden und einer laufenden Aufsicht unterliegen, um sicherzustellen, dass sie strenge berufliche Anforderungen zumindest in Bezug auf ihre Fähigkeiten, guten Leumund und Berufshaftpflichtschutz erfüllen. Entsprechende Vorschriften sollten zumindest auf Ebene des Instituts gelten. Die Mitgliedstaaten können jedoch klarstellen, ob diese Anforderungen in Bezug auf die Zulassung auch für einzelne Mitarbeiter des Kreditvermittlers gelten. Der Herkunftsmitgliedstaat kann zusätzliche Anforderungen vorsehen, z. B. dass die Anteilseigner des Kreditvermittlers einen guten Leumund haben müssen oder dass ein gebundener Kreditvermittler nur an einen Kreditgeber gebunden sein darf, sofern diese verhältnismäßig und mit dem übrigen Unionsrecht vereinbar sind. Die einschlägigen Angaben über zugelassene Kreditvermittler sollten in ein öffentliches Register eingetragen werden. Gebundene Kreditvermittler, die ausschließlich für einen einzigen Kreditgeber unter dessen unbeschränkter und vorbehaltloser Verantwortung tätig sind, sollten durch die zuständige Behörde unter der Verantwortung des Kreditgebers, für den sie tätig sind zugelassen werden können. Die Mitgliedstaaten sollten das Recht haben, Beschränkungen hinsichtlich der Rechtsform bestimmter Kreditvermittler aufrechtzuerhalten oder einzuführen, d. h. ob sie ausschließlich als juristische oder natürliche Personen handeln dürfen. Es sollte 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.
- (70) 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 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 nicht dazu, benannten Vertretern die Tätigkeit in ihrem Zuständigkeitsgebiet zu gestatten, es sei denn, diese benannten Vertreter gelten als Kreditvermittler im Sinne dieser Richtlinie.
- (71) Damit gewährleistet wird, dass Kreditvermittler einer effektiven Beaufsichtigung durch die zuständigen Behörden unterliegen, 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.
- (72) 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.
- (73) In einigen Mitgliedstaaten können Kreditvermittler ihre Tätigkeit in Bezug auf von Nichtkreditinstituten und Kreditinstituten angebotene Kreditverträge ausüben. Grundsätzlich sollten zugelassene Kreditvermittler im gesamten Gebiet der Union tätig sein dürfen. Die Zulassung durch die zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats sollte es Kreditvermittlern 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.
- (74) Die Mitgliedstaaten sollten bestimmen können, dass Personen, die nur gelegentlich Kreditvermittlungstätigkeiten im Zuge ihrer Berufstätigkeit ausüben, wie Rechtsanwälte oder Notare, nicht dem in dieser Richtlinie festgelegten Zulassungsverfahren unterliegen, sofern ihre berufliche Tätigkeit reguliert ist und die einschlägigen Vorschriften nicht die gelegentliche Ausübung von Kreditvermittlungstätigkeiten untersagen. Diese Ausnahme von dem in dieser Richtlinie dargelegten Zulassungsverfahren sollte jedoch bedeuten, dass diese Personen nicht von der in dieser Richtlinie vorgesehenen Pass-Regelung profitieren können. Personen, die im Zuge ihrer beruflichen Tätigkeit lediglich gelegentlich einen Verbraucher mit einem Kreditgeber bzw. Kreditvermittler in Kontakt bringen oder sie an diese verweisen, z. B. indem sie den Verbraucher auf die Existenz eines bestimmten Kreditgebers bzw. Kreditvermittlers oder eine von diesem Kreditgeber bzw. Kreditvermittler 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. Noch sollten Kreditnehmer, die lediglich einen Kreditvertrag im Rahmen eines Abtretungsprozesses an einen Verbraucher übertragen, ohne dabei irgendeine andere Kreditvermittlungstätigkeit auszuüben, als Kreditvermittler im Sinne dieser Richtlinie betrachtet werden.

- (75) Um einheitliche Rahmenbedingungen für die Kreditgeber zu gewährleisten und die Finanzstabilität zu stärken, sollten die Mitgliedstaaten bis zu einer weiteren Harmonisierung sicherstellen, dass geeignete Maßnahmen im Hinblick auf die Zulassung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten, die Wohnimmobilienkreditverträge 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 Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen⁽¹⁾ 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 keine Einführung eines Passes für solche Institute in dieser Richtlinie vorgesehen werden.
- (76) 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.
- (77) Die Verbraucher sollten zur Beilegung der aus den Rechten und Pflichten gemäß dieser Richtlinie zwischen Kreditgebern und Verbrauchern sowie zwischen Kreditvermittlern und Verbrauchern 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 die für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zuständigen Behörden zur Zusammenarbeit verpflichten und ermutigen. In diesem Zusammenhang sollten die für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zuständigen Behörden der Mitgliedstaaten ermutigt werden, am FIN-NET teilzunehmen, einem Netz für die außergerichtliche Streitbeilegung im Bereich Finanzdienstleistungen für Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Finanzdienstleistungserbringern.
- (78) Um eine kohärente Harmonisierung sicherzustellen und den Entwicklungen auf den Märkten für Kreditverträge,

der Evolution von Kreditprodukten sowie der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen und um bestimmte Anforderungen dieser Richtlinie näher zu bestimmen, sollte der Kommission die Befugnis übertragen werden, Rechtsakte gemäß Artikel 290 AEUV in Bezug auf die Änderung des Standardwortlauts oder der Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts sowie zur Änderung der Anmerkungen oder zur Aktualisierung der Annahmen zur Berechnung des effektiven Jahreszinses zu erlassen. 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 sicherstellen, dass die einschlägigen Dokumente dem Europäischen Parlament und dem Rat gleichzeitig, rechtzeitig und auf angemessene Weise übermittelt werden.

- (79) Um Kreditvermittlern die grenzübergreifende Erbringung ihrer Dienstleistungen zu erleichtern, sowie für die Zwecke der Zusammenarbeit, des Informationsaustauschs und der Beilegung von Streitigkeiten zwischen zuständigen Behörden sollte es sich bei den für die Zulassung von Kreditvermittlern zuständigen Behörden um die der Beaufsichtigung durch die Europäische Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde — EBA) unterstehenden Behörden gemäß der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde)⁽²⁾ oder andere nationale Behörden handeln, sofern diese zum Zweck der Ausübung ihrer Aufgaben gemäß dieser Richtlinie mit den der Beaufsichtigung durch die EBA unterstehenden Behörden zusammenarbeiten.
- (80) 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. Die zuständigen Behörden könnten im Hinblick auf bestimmte Aspekte dieser Richtlinie im Wege eines Antrags an die Gerichte, die für den Erlass der rechtlichen Entscheidung zuständig sind, gegebenenfalls auch im Wege eines Rechtsmittels, handeln. Dies könnte 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 könnten die Mitgliedstaaten beispielsweise in Bezug auf einige Bestimmungen zuständige Behörden für die Durchsetzung des Verbraucherschutzes benennen, während sie für andere Bestimmungen Aufsichtsbehörden benennen könnten. 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.

⁽¹⁾ ABL L 176 vom 27.6.2013, S. 1.

⁽²⁾ ABL L 331 vom 15.12.2010, S. 12.

- (81) Es wird notwendig sein, das wirksame Funktionieren dieser Richtlinie und die Fortschritte bei der Verwirklichung eines Binnenmarkts mit einem hohen Verbraucherschutzniveau in Bezug auf Wohnimmobilienkreditverträge zu überprüfen. Im Rahmen dieser Überprüfung sollten unter anderem die Einhaltung und die Auswirkungen dieser Richtlinie bewertet sowie beurteilt werden, ob der Geltungsbereich der Richtlinie weiterhin angemessen ist; außerdem sollte die Bereitstellung von Kreditverträgen durch Nichtkreditinstitute analysiert, die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen, einschließlich eines Passes für Nichtkreditinstitute, sowie die Notwendigkeit der Einführung weiterer Rechte und Pflichten in Bezug auf die nachvertragliche Phase von Kreditverträgen untersucht werden.
- (82) Alleinige Maßnahmen der Mitgliedstaaten werden wahrscheinlich zu einem uneinheitlichen Regelwerk führen, das das Funktionieren des Binnenmarkts untergraben oder neue Hindernisse schaffen könnte. Da das Ziel dieser Richtlinie, nämlich die Schaffung eines wirksamen und von Wettbewerb geprägten Binnenmarkts für Wohnimmobilienkreditverträge verbunden 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 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.
- (83) Die Mitgliedstaaten können entscheiden, bestimmte von dieser Richtlinie erfasste Aspekte durch das Aufsichtsrecht in nationales Recht umzusetzen, z. B. die Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers, während andere Aspekte durch das Zivil- oder das Strafrecht in nationales Recht umgesetzt werden, z. B. die Pflicht zur verantwortungsvollen Kreditaufnahme.
- (84) Gemäß der Gemeinsamen Politischen Erklärung der Mitgliedstaaten und der Kommission zu erläuternden Dokumenten vom 28. September 2011 ⁽¹⁾ haben sich die Mitgliedstaaten verpflichtet, in begründeten Fällen zusätzlich zur Mitteilung ihrer Umsetzungsmaßnahmen ein oder mehrere Dokumente zu übermitteln, in denen der Zusammenhang zwischen den Bestandteilen einer Richtlinie und den entsprechenden Teilen nationaler Umsetzungsinstrumente erläutert wird. In Bezug auf diese Richtlinie hält der Gesetzgeber die Übermittlung derartiger Dokumente für gerechtfertigt.
- (85) Der Europäische Datenschutzbeauftragte hat am 25. Juli 2011 eine Stellungnahme ⁽²⁾ gemäß Artikel 28 Absatz 2 der Verordnung (EG) Nr. 45/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Dezember 2000 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung

personenbezogener Daten durch die Organe und Einrichtungen der Gemeinschaft zum freien Datenverkehr ⁽³⁾ vorgelegt —

HABEN FOLGENDE RICHTLINIE ERLASSEN:

KAPITEL 1

GEGENSTAND, GELTUNGSBEREICH, BEGRIFFSBESTIMMUNGEN UND ZUSTÄNDIGE BEHÖRDEN

Artikel 1

Gegenstand

Mit dieser Richtlinie wird ein gemeinsamer Rahmen zur Regelung bestimmter Aspekte der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten für mit Verbrauchern geschlossene grundpfandrechtlich besicherte Kreditverträge oder andere Wohnimmobilienkreditverträge festgelegt, wozu auch eine Verpflichtung gehört, vor der Gewährung eines Kredits eine Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen; dieser Rahmen soll als Grundlage für die Ausarbeitung wirksamer Kreditvergabestandards im Zusammenhang mit Wohnimmobilien in den Mitgliedstaaten und für bestimmte aufsichtsrechtliche Anforderungen, einschließlich für die Niederlassung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern, benannten Vertretern und Nichtkreditinstituten, dienen.

Artikel 2

Maß der Harmonisierung

(1) Diese Richtlinie hindert die Mitgliedstaaten nicht daran, strengere Bestimmungen zum Zweck des Verbraucherschutzes beizubehalten oder einzuführen, sofern diese Bestimmungen mit ihren Pflichten nach dem Unionsrecht übereinstimmen.

(2) Ungeachtet des Absatzes 1 dürfen die Mitgliedstaaten keine Bestimmungen in ihrem nationalen Recht beibehalten oder einführen, die von den Bestimmungen des Artikels 14 Absatz 2, des Anhangs II Teil A in Bezug auf einheitliche vorvertragliche Informationen durch ein „Europäisches standardisiertes Merkblatt“ (European Standardised Information Sheet, ESIS-Merkblatt) sowie des Artikels 17 Absätze 1 bis 5, Absatz 7 und Absatz 8 sowie des Anhangs I in Bezug auf einen gemeinsamen, konsistenten unionsweiten Standard für die Berechnung des effektiven Jahreszinses abweichen.

Artikel 3

Geltungsbereich

(1) Diese Richtlinie gilt für

- a) Kreditverträge, die entweder durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien besichert sind und
- b) Kreditverträge, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einem bestehenden oder geplanten Gebäude bestimmt sind.

⁽¹⁾ ABl. C 369 vom 17.12.2011, S. 14.

⁽²⁾ ABl. C 377 vom 23.12.2011, S. 5.

⁽³⁾ ABl. L 8 vom 12.1.2001, S. 1.

(2) Diese Richtlinie gilt nicht für

a) Immobilienverzehrskreditverträge, bei denen der Kreditgeber

i) pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Kredittilgung vornimmt und damit im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt, und

ii) erst dann eine Rückzahlung fordert, wenn im Leben des Verbrauchers ein oder mehrere von den Mitgliedstaaten festgelegte Ereignisse eintreten, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditgeber erlaubt, den Kreditvertrag zu kündigen;

b) Kreditverträge, 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;

c) Kreditverträge ohne Zinsen und sonstige Gebühren außer denen, die unmittelbar auf den mit der Besicherung des Kredits verbundenen Kosten beruhen;

d) Kreditverträge in Form von Überziehungsmöglichkeiten, bei denen der Kredit binnen eines Monats zurückzuzahlen ist;

e) Kreditverträge, die Ergebnis eines Vergleichs vor einem Richter oder einer anderen gesetzlich befugten Stelle sind;

f) Kreditverträge, die die unentgeltliche Stundung einer bestehenden Forderung zum Gegenstand haben und nicht unter den Geltungsbereich von Absatz 1 Buchstabe a fallen.

(3) Die Mitgliedstaaten können beschließen, die folgenden Bestimmungen nicht anzuwenden:

a) bei Verbraucherkreditverträgen, die durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien gesichert sind und die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung des Rechts an Wohnimmobilien bestimmt sind, die Artikel 11 und 14 und Anhang II, sofern die Mitgliedstaaten für diese Kreditverträge die Artikel 4 und 5 und die Anhänge II und III der Richtlinie 2008/48/EG anwenden;

b) 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, die vorliegende Richtlinie;

c) bei Kreditverträgen, die Kredite zum Gegenstand haben, die einem begrenzten Kundenkreis im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinwohlinteresse gewährt werden, sei es zinslos oder zu einem niedrigeren als dem marktüblichen Sollzinssatz oder zu anderen, für den Verbraucher günstigeren als den marktüblichen Bedingungen und zu Zinssätzen, die nicht über den marktüblichen Sollzinssätzen liegen, die vorliegende Richtlinie;

d) bei Überbrückungsdarlehen die vorliegende Richtlinie;

e) bei Kreditverträgen, bei denen es sich beim Kreditgeber um eine Organisation innerhalb des Geltungsbereichs von Artikel 2 Absatz 5 der Richtlinie 2008/48/EG handelt, die vorliegende Richtlinie.

(4) Die Mitgliedstaaten, die die Möglichkeit gemäß Absatz 3 Buchstaben b in Anspruch nehmen stellen sicher, dass für diese Art von Kredit auf nationaler Ebene ein angemessener Rahmen angewandt wird.

(5) Die Mitgliedstaaten, die die Möglichkeit gemäß Absatz 3 Buchstaben c oder e in Anspruch nehmen, stellen sicher, dass eine angemessene alternative Regelung angewandt wird, mit der sichergestellt wird, dass die Verbraucher in der vorvertraglichen Phase rechtzeitig über die Hauptmerkmale, Risiken und Kosten solcher Kreditverträge informiert werden und dass die Werbung für solche Kreditverträge den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit genügt und nicht irreführend ist.

Artikel 4

Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke dieser Richtlinie bezeichnet der Ausdruck

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

5. „Kreditvermittler“ eine natürliche oder juristische Person, die nicht als Kreditgeber oder Notar handelt und die nicht lediglich einen Verbraucher direkt oder indirekt mit einem Kreditgeber oder Kreditvermittler 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,
- a) Verbrauchern Kreditverträge vorstellt oder anbietet,
- b) Verbrauchern bei anderen als den unter Buchstabe a genannten Vorarbeiten oder anderen vorvertraglichen administrativen Tätigkeiten zum Abschluss von Kreditverträgen behilflich ist oder
- c) für den Kreditgeber mit Verbrauchern Kreditverträge abschließt;
6. „Gruppe“ eine Gruppe von Kreditgebern, die zum Zweck der Erstellung eines konsolidierten Abschlusses im Sinne der Richtlinie 2013/34/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Jahresabschluss, den konsolidierten Abschluss und damit verbundene Berichte von Unternehmen bestimmter Rechtsformen⁽¹⁾ zu konsolidieren sind;
7. „gebundener Kreditvermittler“ einen Kreditvermittler, der im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung
- a) nur eines Kreditgebers,
- b) nur einer Gruppe oder
- c) einer Zahl von Kreditgebern oder Gruppen, die auf dem Markt keine Mehrheit darstellt, handelt;
8. „benannter Vertreter“ eine natürliche oder juristische Person, die die unter Nummer 5 genannten Tätigkeiten ausübt und die im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung nur eines einzigen Kreditvermittlers handelt;
9. „Kreditinstitut“ Kreditinstitute im Sinne des Artikels 4 Absatz 1 Nummer 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013;
10. „Nichtkreditinstitut“ alle Kreditgeber, bei denen es sich nicht um ein Kreditinstitut handelt;
11. „Personal“
- a) alle natürlichen Personen, die für den Kreditgeber oder den Kreditvermittler arbeiten und direkt an den unter diese Richtlinie fallenden Tätigkeiten mitwirken oder im Zuge der Ausübung der unter diese Richtlinie fallenden Tätigkeiten Kontakte zu Verbrauchern haben,
- b) alle natürlichen Personen, die für einen bestellten Vertreter arbeiten und im Zuge der Ausübung der unter diese Richtlinie fallenden Tätigkeiten Kontakte zu Verbrauchern haben,
- c) alle natürlichen Personen, die den unter den Buchstaben a und b genannten natürlichen Personen unmittelbar vorstehen oder diese beaufsichtigen;
12. „Gesamtkreditbetrag“ den Gesamtkreditbetrag im Sinne von Artikel 3 Buchstabe l der Richtlinie 2008/48/EG;
13. „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 einschließlich der Kosten für die Immobilienbewertung — sofern eine solche Bewertung für die Gewährung des Kredits erforderlich ist —, jedoch ausschließlich der Gebühren für die Eintragung der Eigentumsübertragung in das Grundbuch. Ausgenommen davon sind alle Entgelte, die der Verbraucher für die Nichteinhaltung der im Kreditvertrag festgelegten Verpflichtungen zahlen muss;
14. „vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag“ den vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrag im Sinne von Artikel 3 Buchstabe h der Richtlinie 2008/48/EG;
15. „effektiver Jahreszins“ die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Gesamtkreditbetrags, soweit zutreffend einschließlich der Kosten gemäß Artikel 17 Absatz 2, 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;
16. „Sollzinssatz“ den Sollzinssatz im Sinne von Artikel 3 Buchstabe j der Richtlinie 2008/48/EG;
17. „Kreditwürdigkeitsprüfung“ die Bewertung der Aussicht, dass den Schuldverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachgekommen wird;
18. „dauerhafter Datenträger“ einen dauerhaften Datenträger im Sinne von Artikel 3 Buchstabe m der Richtlinie 2008/48/EG;
19. „Herkunftsmitgliedstaat“,
- a) wenn der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine natürliche Person ist, den Mitgliedstaat, in dem ihre Hauptniederlassung liegt,

⁽¹⁾ ABl. L 182 vom 29.6.2013, S. 19.

- b) 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 nationalen Recht keinen satzungsmäßigen Sitz hat, den Mitgliedstaat, in dem ihr Hauptverwaltungssitz liegt;
20. „Aufnahmemitgliedstaat“ den anderen Mitgliedstaat als den Herkunftsmitgliedstaat, in dem der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine Zweigniederlassung hat oder Dienstleistungen erbringt;
21. „Beratungsdienstleistungen“ die Erteilung individueller Empfehlungen an einen Verbraucher in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen, die eine von der Gewährung eines Kredits und von der in Nummer 5 genannten Kreditvermittlungstätigkeit getrennte Tätigkeit darstellt;
22. „zuständige Behörde“ eine Behörde, die von einem Mitgliedstaat gemäß Artikel 5 als zuständig benannt wurde;
23. „Überbrückungsdarlehen“ einen Kreditvertrag, der entweder keine feste Laufzeit hat oder innerhalb von zwölf Monaten zurückzahlen ist und der vom Verbraucher zur Überbrückung des Zeitraums während des Übergangs zu einer anderen finanziellen Vereinbarung für die Immobilie genutzt wird;
24. „Eventualverpflichtung oder Garantie“ einen Kreditvertrag, der als Garantie für ein anderes getrenntes, aber im Zusammenhang stehendes Geschäft dient und bei dem das mit einer Immobilie besicherte Kapital nur in Anspruch genommen wird, wenn ein oder mehrere im Vertrag angegebene Fälle eintreten;
25. „Kreditvertrag mit Wertbeteiligung“ 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;
26. „Kopplungsgeschäft“ das Angebot oder den Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen, bei dem der Kreditvertrag nicht separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann;
27. „Bündelungsgeschäft“ das Angebot oder den Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen, bei dem der Kreditvertrag separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann, jedoch nicht zwangsläufig zu den gleichen Bedingungen, zu denen er mit den Nebenleistungen gebündelt angeboten wird;
28. „Fremdwährungskredit“ einen Kreditvertrag, bei dem der Kredit
- a) auf eine andere Währung lautet als die, in der der Verbraucher sein Einkommen bezieht oder die Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll, oder

- b) auf eine andere Währung als die Währung des Mitgliedstaats lautet, in welchem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat.

Artikel 5

Zuständige Behörden

(1) Die Mitgliedstaaten benennen die nationalen zuständigen Behörden, die ermächtigt sind, die Anwendung und Durchsetzung dieser Richtlinie sicherzustellen, und sie gewährleisten, dass die betreffenden Behörden die Ermittlungs- und Durchsetzungsbefugnisse und die angemessene Ausstattung erhalten, die für die effiziente und wirksame Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind.

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.

(2) 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 Prüfer 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 diese Richtlinie fallen. Dies steht dem allerdings nicht entgegen, dass die zuständigen Behörden im Einklang mit dem nationalen und dem Unionsrecht vertrauliche Informationen austauschen oder übermitteln.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass es sich bei den für die Anwendung und Durchsetzung der Artikel 9, 29, 32, 33, 34 und 35 dieser Richtlinie zuständigen Behörden um eine oder beide der folgenden Arten von Behörden handelt:

- a) zuständige Behörden, die in Artikel 4 Absatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 definiert sind,
- b) Behörden, die nicht zu den unter Buchstabe a genannten zuständigen Behörden gehören, sofern durch nationale Rechts- oder Verwaltungsvorschriften vorgeschrieben wird, dass diese Behörden mit den unter Buchstabe a genannten Behörden zusammenarbeiten, wann immer dies erforderlich ist, um ihre Aufgaben gemäß dieser Richtlinie auszuüben, einschließlich für die Zwecke der Zusammenarbeit mit der Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde) (EBA) gemäß dieser Richtlinie.

(4) Die Mitgliedstaaten unterrichten die Kommission und die EBA über die Benennung der zuständigen Behörden und über jegliche diesbezüglichen Änderungen sowie über eine etwaige Aufteilung der Aufgaben zwischen verschiedenen zuständigen Behörden. Die erste dieser Mitteilungen wird so bald wie möglich, spätestens am 21. März 2016 übermittelt.

(5) Die zuständigen Behörden üben ihre Befugnisse im Einklang mit dem nationalen Recht wie folgt aus:

- 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 9, 29, 32, 33, 34 und 35.

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

(7) Die Kommission veröffentlicht mindestens einmal jährlich im *Amtsblatt der Europäischen Union* ein Verzeichnis der zuständigen Behörden und aktualisiert es regelmäßig auf ihrer Website.

KAPITEL 2

FINANZBILDUNG

Artikel 6

Finanzbildung der Verbraucher

(1) Die Mitgliedstaaten unterstützen Maßnahmen, mit denen die Aufklärung der Verbraucher über eine verantwortungsvolle Kreditaufnahme und ein verantwortungsvolles Schuldenmanagement, speziell im Hinblick auf grundpfandrechtlich besicherte Kreditverträge, gefördert wird. Klare und allgemeine Informationen über den Kreditgewährungsprozess sind erforderlich, um Verbraucher anzuleiten, insbesondere diejenigen, die zum ersten Mal einen grundpfandrechtlich besicherten Kredit aufnehmen. Informationen über die Anleitung, die Verbraucherverbände und nationale Behörden den Verbrauchern zur Verfügung stellen können, sind ebenfalls erforderlich.

(2) Die Kommission veröffentlicht eine Auswertung der für Verbraucher in den Mitgliedstaaten verfügbaren Finanzbildung und ermittelt Beispiele für bewährte Verfahren, die weiterentwickelt werden könnten, um die Finanzkompetenz von Verbrauchern zu steigern.

KAPITEL 3

ANFORDERUNGEN AN KREDITGEBER, KREDITVERMITTLER UND BENANNTRE VERTRETER

Artikel 7

Wohlverhaltensregeln in Bezug auf die Vergabe von Verbraucherkrediten

(1) Die Mitgliedstaaten verlangen, dass der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter bei der Gestaltung von Kreditprodukten oder der Gewährung oder der Vermittlung von Krediten oder der Erbringung von Beratungsdienstleistungen zu Krediten oder gegebenenfalls von Nebenleistungen für Verbraucher oder bei der Ausführung eines Kreditvertrags unter

Berücksichtigung der Rechte und Interessen der Verbraucher ehrlich, redlich, transparent und professionell handelt. Im Zusammenhang mit der Gewährung, Vermittlung oder Erbringung von Beratungsdienstleistungen zu Krediten oder gegebenenfalls von Nebenleistungen sind Informationen über die Umstände des Verbrauchers, von ihm angegebene konkrete Bedürfnisse und realistische Annahmen bezüglich der Risiken für die Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des Kreditvertrags zugrunde zu legen. Im Zusammenhang mit einer solchen Erbringung von Beratungsdienstleistungen sind dabei zusätzlich die nach Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe a erforderlichen Informationen zugrunde zu legen.

(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 vorgesehenen Verpflichtung entgegensteht.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber bei der Gestaltung und Anwendung der Vergütungspolitik für das für die Prüfung der Kreditwürdigkeit zuständige Personal nach den folgenden Grundsätzen in einer Weise und einem Ausmaß handeln, das ihrer Größe, ihrer internen Organisation und der Art, dem Umfang und der Komplexität ihrer Tätigkeiten entspricht:

- a) Die Vergütungspolitik ist mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar und diesem förderlich und ermutigt nicht zur Übernahme von Risiken, die über das von dem Kreditgeber tolerierte Maß hinausgehen;
- b) die Vergütungspolitik ist an der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und langfristigen Interessen des Kreditgebers ausgerichtet und beinhaltet Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten, wobei insbesondere vorzusehen ist, dass die Vergütung nicht von der Zahl oder dem Anteil der genehmigten Anträge abhängt.

(4) Die Mitgliedstaaten tragen dafür Sorge, dass bei Kreditgebern, Kreditvermittlern oder benannten Vertretern, die Beratungsdienstleistungen erbringen, die Struktur der Vergütung des damit betrauten Personals dessen Fähigkeit nicht beeinträchtigt, im besten Interesse des Verbrauchers zu handeln, und dass sie insbesondere nicht an Absatzziele gekoppelt ist. Um dieses Ziel zu erreichen, können die Mitgliedstaaten zusätzlich die Zahlung von Provisionen des Kreditgebers an den Kreditvermittler untersagen.

(5) Die Mitgliedstaaten können Zahlungen eines Verbrauchers an einen Kreditgeber oder Kreditvermittler vor Abschluss eines Kreditvertrags untersagen oder einschränken.

Artikel 8

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 9

Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter von ihrem Personal verlangen, dass es über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf die Gestaltung, das Anbieten und Abschließen von Kreditverträgen, die Kreditvermittlungstätigkeit im Sinne von Artikel 4 Nummer 5 oder das Erbringen von Beratungsdienstleistungen verfügt und auf dem aktuellen Stand hält. Beinhaltet der Abschluss eines Kreditvertrags damit verbundene Nebenleistungen, sind angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten für die Erbringung dieser Nebenleistungen erforderlich.

(2) Außer unter den in Absatz 3 genannten Umständen legen die Herkunftsmitgliedstaaten die Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals von Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern im Einklang mit den in Anhang III dargelegten Grundsätzen fest.

(3) Erbringt ein Kreditgeber oder Kreditvermittler seine Dienstleistungen im Hoheitsgebiet eines oder mehrerer anderer Mitgliedstaaten

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

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Erfüllung der Anforderungen nach Absatz 1 von den zuständigen Behörden überwacht wird und dass diese befugt sind, von den Kreditgebern, Kreditvermittlern und ernannten Vertretern die Vorlage aller Nachweise zu verlangen, die sie für eine solche Überwachung für erforderlich erachten.

(5) Hinsichtlich einer wirksamen Beaufsichtigung von Kreditgebern und Kreditvermittlern, die ihre Dienstleistungen im Gebiet anderer Mitgliedstaaten gemäß dem freien Dienstleistungsverkehr erbringen, arbeiten die zuständigen Behörden des Aufnahme- und des Herkunftsmitgliedstaats eng zusammen, damit eine wirksame Beaufsichtigung und Durchsetzung der Mindestanforderungen des Aufnahmemitgliedstaats an die Kenntnisse und Fähigkeiten gewährleistet wird. Zu diesem Zweck können sie einander gegenseitig Aufgaben und Zuständigkeiten übertragen.

KAPITEL 4

INFORMATIONSPFLICHTEN UND VORVERTRAGLICHE PFLICHTEN

Artikel 10

Allgemeine Bestimmungen zu Werbung und Marketing

Unbeschadet der Richtlinie 2005/29/EG schreiben die Mitgliedstaaten vor, dass jegliche Kreditverträge betreffende Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit genügt und nicht irreführend ist. Insbesondere werden Formulierungen untersagt, die beim Verbraucher falsche Erwartungen in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Kosten eines Kredits wecken.

Artikel 11

Standardinformationen, die in die Werbung aufzunehmen sind

(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 vorsehen, dass Unterabsatz 1 nicht gilt, wenn nationales Recht verlangt, dass bei der Werbung für Kreditverträge, die keine Angaben über den Zinssatz oder Zahlenangaben über dem Verbraucher entstehende Kosten des Kredits im Sinne von Unterabsatz 1 enthält, der effektive Jahreszins anzugeben ist.

(2) Die Standardinformationen nennen folgende Elemente in klarer, prägnanter und auffällender Art und Weise:

- a) die Identität des Kreditgebers oder gegebenenfalls des Kreditvermittlers oder des benannten Vertreters,
- b) gegebenenfalls den Hinweis, dass der Kreditvertrag durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien gesichert wird,
- c) Sollzinssatz und Angabe, ob es sich um einen festen oder einen variablen Zinssatz oder eine Kombination aus beiden handelt, sowie Einzelheiten aller für den Verbraucher anfallenden, in die Gesamtkreditkosten einbezogenen Kosten,
- d) den Gesamtkreditbetrag,
- e) den effektiven Jahreszins, der in der Werbung mindestens genauso hervorzuheben ist wie jeder Zinssatz,
- f) gegebenenfalls die Laufzeit des Kreditvertrags,
- g) gegebenenfalls die Höhe der Raten,

- h) gegebenenfalls den vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrag,
- i) gegebenenfalls die Anzahl der Raten,
- j) gegebenenfalls einen Warnhinweis, dass sich mögliche Wechselkursschwankungen auf die Höhe des vom Verbraucher zu zahlenden Betrags auswirken könnten.

(3) Die in Absatz 2 aufgeführten Informationen mit Ausnahme der Angaben nach den Buchstaben a, b und j sind durch ein repräsentatives Beispiel zu veranschaulichen und richten sich durchweg nach diesem repräsentativen Beispiel. Die Mitgliedstaaten erlassen Kriterien für die Festlegung eines repräsentativen Beispiels.

(4) 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 in klarer, prägnanter und auffällender Art und Weise zusammen mit dem effektiven Jahreszins hinzuweisen.

(5) Die Informationen nach den Absätzen 2 und 4 müssen gut lesbar bzw. akustisch gut verständlich sein — je nachdem, welches Medium für die Werbung verwendet wird.

(6) Die Mitgliedstaaten können die Aufnahme eines präzisen und verhältnismäßigen Warnhinweises hinsichtlich der mit Kreditverträgen verbundenen spezifischen Risiken vorschreiben. Sie teilen diese Anforderungen der Kommission unverzüglich mit.

(7) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 2005/29/EG.

Artikel 12

Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte

- (1) Die Mitgliedstaaten erlauben Bündelungsgeschäfte, untersagen jedoch Kopplungsgeschäfte.
- (2) Ungeachtet des Absatzes 1 können Mitgliedstaaten vorsehen, dass Kreditgeber vom Verbraucher oder einem Familienangehörigen oder einem nahen Verwandten des Verbrauchers verlangen kann,
 - a) ein Zahlungs- oder ein Sparkonto zu eröffnen, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen, Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten, oder eine zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber für den Fall eines Zahlungsausfalls zu leisten;
 - b) ein Anlageprodukt oder ein privates Rentenprodukt zu erwerben oder zu behalten, wenn dieses Produkt, das dem Investor in erster Linie ein Ruhestandseinkommen bietet, auch als zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber im Falle eines Zahlungsausfalls oder zur Ansammlung von Kapital

dient, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen oder Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten;

- c) einen gesonderten Kreditvertrag in Verbindung mit einem Kreditvertrag mit Wertbeteiligung abzuschließen, um den Kredit zu erhalten.

(3) Ungeachtet des Absatzes 1 können die Mitgliedstaaten Kopplungsgeschäfte erlauben, wenn der Kreditgeber gegenüber den für ihn zuständigen Behörden nachweisen kann, dass die zu ähnlichen Vertragsbedingungen angebotenen gekoppelten Produkte oder Produktkategorien, die nicht separat erhältlich sind, unter gebührender Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der Preise der einschlägigen auf dem Markt angebotenen Produkte einen klaren Nutzen für die Verbraucher bieten. Dieser Absatz gilt nur für Produkte, die nach dem 20. März 2014 vertrieben werden.

(4) Die Mitgliedstaaten können es den Kreditgebern erlauben, vom Verbraucher zu verlangen, eine einschlägige Versicherung im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag abzuschließen. In diesen Fällen stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass der Kreditgeber die Versicherungspolice eines anderen als seines bevorzugten Anbieters akzeptiert, wenn diese eine gleichwertige Garantieleistung wie die vom Kreditgeber angebotene Versicherungspolice bietet.

Artikel 13

Allgemeine Informationen

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber und gegebenenfalls gebundene Kreditvermittler oder deren benannte Vertreter jederzeit klare und verständliche allgemeine Informationen über Kreditverträge auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger oder in elektronischer Form bereitstellen. Zusätzlich können die Mitgliedstaaten vorschreiben, dass nicht gebundene Kreditvermittler allgemeine Informationen bereitstellen.

Diese allgemeinen Informationen umfassen zumindest:

- a) die Identität und Anschrift des Urhebers der Informationen;
- b) die Zwecke, für die der Kredit verwendet werden kann;
- c) die Formen von Sicherheiten einschließlich gegebenenfalls der Möglichkeit, dass diese in einem anderen Mitgliedstaat belegen sein dürfen;
- d) die mögliche Laufzeit der Kreditverträge;
- e) Arten von angebotenen Sollzinssätzen mit Angabe, ob es sich um einen festen oder einen variablen Zinssatz oder beide handelt, mit einer kurzen Darstellung der Merkmale eines festen und eines variablen Zinssatzes, einschließlich der sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Verbraucher;
- f) falls Fremdwährungskredite verfügbar sind, eine Angabe der ausländischen Währungen, einschließlich einer Erläuterung der Konsequenzen für den Verbraucher in Fällen, in denen der Kredit auf eine ausländische Währung lautet;

- g) ein repräsentatives Beispiel des Gesamtkreditbetrags, der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses;
 - h) einen Hinweis auf mögliche weitere im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher enthalten sind;
 - i) das Spektrum der verschiedenen möglichen Optionen zur Rückzahlung des Kredits an den Kreditgeber einschließlich Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten;
 - j) gegebenenfalls einen klaren und prägnanten Hinweis darauf, dass die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags nicht garantiert;
 - k) eine Beschreibung der für eine vorzeitige Rückzahlung unmittelbar geltenden Bedingungen;
 - l) Angabe, ob eine Bewertung des Werts der Immobilie erforderlich ist und, falls ja, wer verantwortlich dafür ist, dass die Bewertung durchgeführt wird, sowie Angaben dazu, ob dem Verbraucher hierdurch Kosten entstehen;
 - m) Angaben zu den 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, und
 - n) einen allgemeinen Warnhinweis bezüglich möglicher Konsequenzen der Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen.
- (2) Die Mitgliedstaaten können den Kreditgebern vorschreiben, andere Arten von Warnhinweisen aufzunehmen, die in dem jeweiligen Mitgliedstaat von Belang sind. Sie teilen diese Anforderungen der Kommission unverzüglich mit.

Artikel 14

Vorvertragliche Informationen

- (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber und gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter dem Verbraucher auf ihn 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
- a) unverzüglich, nachdem der Verbraucher die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen gemäß Artikel 20 gemacht hat, und
 - b) rechtzeitig, bevor der Verbraucher durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist.
- (2) Die auf die Person zugeschnittenen Informationen gemäß Absatz 1 werden auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger mittels des ESIS-Merkblatts in Anhang II erteilt.
- (3) Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass verbindliche Angebote, die der Kreditgeber dem Verbraucher vorlegt, auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger übermittelt werden und dass ihnen ein ESIS-Merkblatt beigelegt wird, wenn
- a) dem Verbraucher zuvor noch kein ESIS-Merkblatt vorgelegt wurde oder
 - b) die Merkmale des Angebots von den Informationen abweichen, die im zuvor vorgelegten ESIS-Merkblatt enthalten sind.
4. Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass das ESIS-Merkblatt vor der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots bereitgestellt werden muss. Wenn ein Mitgliedstaat dies vorsieht, so ist vorzuschreiben, dass das ESIS-Merkblatt nur unter der in Absatz 3 Buchstabe b genannten Voraussetzung erneut vorgelegt werden muss.
- (5) Die Mitgliedstaaten, die vor 20. März 2014 ein Informationsblatt eingeführt haben, das vergleichbaren Informationsanforderungen genügt wie den in Anhang II aufgeführten, können dieses für die Zwecke dieses Artikels weiterhin bis 21. März 2019 benutzen.
- (6) Die Mitgliedstaaten legen eine Frist von mindestens sieben Tagen fest, die dem Verbraucher ausreichend Zeit gibt, um die Angebote zu vergleichen, ihre Auswirkungen zu bewerten und eine fundierte Entscheidung zu treffen.
- Die Mitgliedstaaten legen fest, dass es sich bei der Frist nach Unterabsatz 1 entweder um eine Bedenkzeit vor Abschluss des Kreditvertrags oder um einen Zeitraum handelt, in dem nach Abschluss des Kreditvertrags ein Widerrufsrecht besteht, oder beides.
- Legt ein Mitgliedstaat eine Bedenkzeit vor dem Abschluss eines Kreditvertrags fest,
- a) so bleibt das Angebot während dieses Zeitraums für den Kreditgeber verbindlich und
 - b) kann der Verbraucher das Angebot während dieses Zeitraums jederzeit annehmen.
- Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass Verbraucher das Angebot während eines Zeitraums nicht annehmen können, der die ersten zehn Tage der Bedenkzeit nicht überschreiten darf.
- Werden der Sollzinssatz oder andere für das Angebot maßgebliche Kosten auf Basis des Verkaufs zugrunde liegender Anleihen oder anderer langfristiger Finanzierungsinstrumente festgelegt, so können die Mitgliedstaaten vorsehen, dass der Sollzinssatz oder die anderen Kosten entsprechend dem Wert des zugrunde liegenden Wertpapiers oder des langfristigen Finanzierungsinstruments von den Angaben des Angebots abweichen können.

Hat der Verbraucher ein Recht auf Widerruf gemäß Unterabsatz 2 des vorliegenden Absatzes, so kommt Artikel 6 der Richtlinie 2002/65/EG nicht zur Anwendung.

(7) Mit der Vorlage des ESIS-Merkblatts 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; die Anforderungen des Artikels 5 Absatz 1 jener Richtlinie gelten nur dann als erfüllt, wenn das ESIS-Merkblatt zumindest vor Abschluss des Vertrags vorgelegt worden ist.

(8) Die Mitgliedstaaten nehmen keine Änderungen des Musters für das ESIS-Merkblatt vor, sofern dies nicht in Anhang II vorgesehen ist. 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 gesonderten Dokument, das dem ESIS-Merkblatt beigelegt werden kann, mitgeteilt.

(9) Die Kommission wird ermächtigt, delegierte Rechtsakte gemäß Artikel 40 zur Änderung des Standardwortlauts in Teil A oder der Hinweise in Teil B des Anhangs II zu erlassen, um der Notwendigkeit von Informationen oder Warnhinweisen im Zusammenhang mit neuen Produkten, die vor dem 20. März 2014 noch nicht auf dem Markt waren, Rechnung zu tragen. Diese delegierten Rechtsakte dürfen Struktur und Format des ESIS-Merkblatts jedoch nicht verändern.

(10) 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 bis 6 dieser Richtlinie vorgesehenen Angaben enthalten.

(11) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass zumindest in Fällen, in denen kein Widerrufsrecht besteht, der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter dem Verbraucher zum Zeitpunkt der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs aushändigt. Besteht ein Widerrufsrecht, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter anbietet, dem Verbraucher zum Zeitpunkt der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs auszuhändigen.

Artikel 15

Informationspflichten für Kreditvermittler und benannte Vertreter

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass rechtzeitig vor Ausübung jeglicher Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß

Artikel 4 Nummer 5 der Kreditvermittler oder benannte Vertreter dem Verbraucher auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zumindest folgende Informationen erteilt:

- a) die Identität und Anschrift des Kreditvermittlers,
- b) in welches Register er eingetragen wurde, gegebenenfalls die Registrierungsnummer, und auf welche Weise sich die Eintragung überprüfen lässt,
- c) ob der Kreditvermittler an einen oder mehrere Kreditgeber gebunden ist oder ausschließlich für einen oder mehrere Kreditgeber arbeitet. Falls der Kreditvermittler an einen oder mehrere Kreditgeber gebunden ist oder ausschließlich für einen oder mehrere Kreditgeber arbeitet, muss er die Namen der Kreditgeber, für die er tätig ist, angeben. Der Kreditvermittler kann angeben, dass er unabhängig ist, wenn er die gemäß Artikel 22 Absatz 4 festgelegten Voraussetzungen erfüllt,
- d) ob der Kreditvermittler Beratungsdienstleistungen anbietet,
- e) gegebenenfalls das Entgelt, das der Verbraucher dem Kreditvermittler für die Erbringung seiner Dienstleistung zu zahlen hat, oder, wenn dies nicht möglich ist, die Methode, nach der das Entgelt berechnet wird,
- f) Verfahren für interne Beschwerden von Verbrauchern oder anderen interessierten Parteien über Kreditvermittler sowie gegebenenfalls Möglichkeiten der Inanspruchnahme außergerichtlicher Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren,
- g) gegebenenfalls ob und, falls bekannt, in welcher Höhe der Kreditgeber oder ein Dritter dem Kreditvermittler für seine Dienstleistung im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag Provisionen zu zahlen oder sonstige Anreize zu gewähren hat. Ist der Betrag zum Zeitpunkt der Offenlegung nicht bekannt, so teilt der Kreditvermittler dem Verbraucher mit, dass der tatsächliche Betrag zu einem späteren Zeitpunkt im ESIS-Merkblatt angegeben wird.

(2) Nicht gebundene Kreditvermittler, die jedoch Provisionen von einem oder mehreren Kreditgebern erhalten, erteilen auf Verlangen des Verbrauchers Auskunft über die jeweilige Höhe der Provisionen, die ihnen von den verschiedenen Kreditgebern gezahlt werden, in deren Namen sie dem Verbraucher Kreditverträge anbieten. Der Verbraucher wird darüber unterrichtet, dass er entsprechende Auskünfte verlangen kann.

(3) Verlangt der Kreditvermittler vom Verbraucher ein Entgelt und erhält er zusätzlich eine Provision vom Kreditgeber oder einem Dritten, so erläutert er dem Verbraucher, ob die Provision — ganz oder teilweise — auf das Entgelt angerechnet wird.

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass das gegebenenfalls vom Verbraucher an den Kreditvermittler für dessen Dienste zu zahlende Entgelt dem Kreditgeber vom Kreditvermittler zur Berechnung des effektiven Jahreszinses mitgeteilt wird.

(5) Die Mitgliedstaaten verlangen, dass die Kreditvermittler dafür sorgen, dass ein von ihnen 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 16

Angemessene Erläuterungen

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber und gegebenenfalls Kreditvermittler oder benannte Vertreter dem Verbraucher angemessene Erläuterungen zu den angebotenen Kreditverträgen und etwaigen Nebenleistungen geben, damit der Verbraucher in die Lage versetzt wird, zu beurteilen, ob die vorgeschlagenen Kreditverträge und die Nebenleistungen seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation gerecht werden.

Die Erläuterungen beinhalten gegebenenfalls insbesondere Folgendes:

- a) die vorvertraglichen Informationen gemäß
 - i) Artikel 14 bei Kreditgebern,
 - ii) den Artikeln 14 und 15 bei Kreditvermittlern oder benannten Vertretern,
- b) die Hauptmerkmale der angebotenen Produkte,
- c) die möglichen spezifischen Auswirkungen der angebotenen Produkte auf den Verbraucher, einschließlich der Konsequenzen bei Zahlungsverzug des Verbrauchers, und
- d) wenn Nebenleistungen mit einem Kreditvertrag gebündelt werden, ob jeder einzelne Bestandteil des Pakets einzeln beendet werden kann, und welche Folgen dies für den Verbraucher hätte.

(2) Die Mitgliedstaaten können die Art und Weise der Erläuterungen nach Absatz 1 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 5

EFFEKTIVER JAHRESZINS

Artikel 17

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 oder Führung eines Kontos 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 unverändert bleiben werden.

(5) Bei Kreditverträgen, bei denen ein fester Sollzinssatz für einen Anfangszeitraum von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, nach dessen Ablauf ein neuer fester Sollzinssatz für einen weiteren Zeitraum von mehreren Jahren ausgehandelt wird, bezieht sich die Berechnung des zusätzlichen, als Beispiel dienenden effektiven Jahreszinses, der im ESIS-Merkblatt angegeben wird, nur auf die anfänglichen Festzinsperiode, wobei von der Annahme ausgegangen wird, dass das Restkapital am Ende des Zinsfestschreibungszeitraums zurückgezahlt wird.

(6) Sieht der Kreditvertrag die Möglichkeit von Änderungen des Zinssatzes vor, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass der Verbraucher zumindest mittels des ESIS-Merkblatts über die möglichen Auswirkungen der Änderungen auf die zu zahlenden Beträge und den effektiven Jahreszins informiert wird. Dem Verbraucher werden zu diesem Zweck mittels eines zusätzlichen effektiven Jahreszinses die möglichen Risiken veranschaulicht, die mit einer signifikanten Erhöhung des Zinssatzes verbunden sind. Ist der Zinssatz nicht gedeckelt, so wird dieser Information ein Warnhinweis beigelegt, mit dem darauf hingewiesen wird, dass sich die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, die aus dem effektiven Jahreszins deutlich werden, ändern können. Diese Bestimmung gilt nicht für Kreditverträge, bei denen der Zinssatz für einen Anfangszeitraum von mindestens fünf Jahren festgeschrieben wird, nach dessen Ablauf ein neuer fester Sollzinssatz für einen weiteren Zeitraum von mehreren Jahren ausgehandelt wird, für den ein zusätzlicher, als Beispiel dienender effektiver Jahreszins im ESIS-Merkblatt angegeben wird.

(7) Falls zutreffend wird für die Berechnung des effektiven Jahreszinses von den in Anhang I genannten zusätzlichen Annahmen ausgegangen.

(8) Die Kommission wird ermächtigt, im Einklang mit Artikel 40 delegierte Rechtsakte zu erlassen, um die Anmerkungen zu ändern und die Annahmen zu aktualisieren, die zur Berechnung des effektiven Jahreszinses nach Anhang I herangezogen werden, insbesondere wenn die in diesem Artikel und in Anhang I genannten Anmerkungen oder Annahmen für eine einheitliche Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht ausreichen oder nicht mehr auf die wirtschaftliche Marktlage abgestimmt sind.

KAPITEL 6

KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG

Artikel 18

Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber vor Abschluss eines Kreditvertrags eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vornimmt. Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung werden die Faktoren, die für die Prüfung der Absichten relevant sind, dass der Verbraucher seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommt, in angemessener Form berücksichtigt.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Verfahren und Angaben, auf die sich die Bewertung stützt, festgelegt, dokumentiert und aufbewahrt werden.

(3) Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass ein von einem Kreditgeber mit einem Verbraucher abgeschlossener Kreditvertrag vom Kreditgeber nicht nachträglich mit der Begründung widerrufen oder zum Nachteil des Verbrauchers geändert werden kann, dass die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Dieser Absatz findet keine Anwendung, wenn nachgewiesen ist, dass der Verbraucher Informationen im Sinne des Artikels 20 wissentlich vorenthalten oder gefälscht hat.

(5) 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) der Kreditgeber den Verbraucher im Einklang mit Artikel 10 der Richtlinie 95/46/EG vorab darüber informiert, dass eine Datenbankabfrage vorgenommen wird;
- c) der Kreditgeber, wenn der Kreditantrag abgelehnt wird, den Verbraucher unverzüglich über die Ablehnung unterrichtet und gegebenenfalls darüber, dass die Entscheidung auf einer automatisierten Verarbeitung von Daten beruht. Beruht die Ablehnung auf dem Ergebnis einer Datenbankabfrage, so unterrichtet der Kreditgeber den Verbraucher über das Ergebnis dieser Abfrage und über die Einzelheiten der betreffenden Datenbank.

(6) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass vor einer deutlichen Erhöhung des Gesamtkreditbetrags nach dem Abschluss des Kreditvertrags die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers auf der Grundlage von aktualisierten Angaben erneut geprüft wird, es sei denn ein derartiger zusätzlicher Kredit war bereits im Rahmen der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung vorgesehen und enthalten.

(7) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG.

Artikel 19

Immobilienbewertung

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass für die Zwecke von grundpfandrechtslich besicherten Krediten in ihrem Gebiet zuverlässige Standards für die Bewertung von Wohnimmobilien ausgearbeitet werden. Die Mitgliedstaaten verlangen von den Kreditgebern, dass sie dafür Sorge tragen, dass diese Standards angewandt werden, wenn sie selbst eine Immobilienbewertung vornehmen, oder dass sie geeignete Schritte unternehmen, um zu gewährleisten, dass diese Standards angewandt werden, wenn eine Bewertung von einer dritten Partei vorgenommen wird. Sind die nationalen Behörden für die Regelung der Tätigkeiten unabhängiger Gutachter, die Immobilienbewertungen vornehmen, verantwortlich, so stellen sie sicher, dass diese Gutachter die bestehenden nationalen Vorschriften einhalten.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass interne und externe Gutachter, die Immobilienbewertungen vornehmen, über fachliche Kompetenz und ausreichende Unabhängigkeit von dem Kreditvergabeprozess verfügen, um eine unparteiische und objektive Bewertung vorzunehmen, die auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren ist und von der der Kreditgeber eine Aufzeichnung aufzubewahren hat.

Artikel 20

Offenlegung und Prüfung der Angaben über Verbraucher

(1) Die in Artikel 18 genannte Kreditwürdigkeitsprüfung wird auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Verbrauchers vorgenommen. Der Kreditgeber ermittelt die Informationen aus einschlägigen internen oder externen Quellen, einschließlich des Verbrauchers, und die Informationen schließen auch die Auskünfte ein, die dem Kreditvermittler oder benannten Vertreter im Zuge des Kreditantragsverfahrens erteilt wurden. Die Informationen werden in angemessener Weise überprüft, erforderlichenfalls auch durch Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbare Unterlagen.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditvermittler oder benannte Vertreter dem jeweiligen Kreditgeber die vom Verbraucher erhaltenen erforderlichen Angaben korrekt vorlegen, damit die Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt werden kann.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber in der vorvertraglichen Phase klare und einfache Angaben dazu machen, welche erforderlichen Informationen und unabhängig nachprüfbaren Nachweise der Verbraucher beizubringen hat, und den Zeitrahmen angeben, innerhalb dessen die Verbraucher die Informationen zu liefern haben. Dieses Auskunftersuchen muss verhältnismäßig und auf die Auskünfte beschränkt sein, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen. Die Mitgliedstaaten erlauben es den Kreditgebern, um Klärung der als Antwort auf dieses Auskunftersuchen erhaltenen Informationen nachzusuchen, wo dies erforderlich ist, um eine Kreditwürdigkeitsprüfung zu ermöglichen.

Die Mitgliedstaaten erlauben es einem Kreditgeber nicht, einen Kreditvertrag mit der Begründung zu beenden, dass die vor Abschluss des Kreditvertrags vom Verbraucher erhaltenen Angaben unvollständig waren.

Unterabsatz 2 hindert die Mitgliedstaaten nicht daran, es dem Kreditgeber zu erlauben, einen Kreditvertrag zu kündigen, wenn nachgewiesen ist, dass der Verbraucher Informationen wissentlich vorenthalten oder gefälscht hat.

(4) Die Mitgliedstaaten legen Maßnahmen fest, um sicherzustellen, dass den Verbrauchern bewusst ist, dass sie auf Auskunftersuchen nach Absatz 3 Unterabsatz 1 korrekte Angaben vorlegen müssen und dass diese Angaben so vollständig sein müssen wie dies für eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist. Der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter warnt den Verbraucher, dass der Kredit nicht gewährt werden kann, wenn der Kreditgeber nicht instande ist, eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Verbraucher weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweise vorzulegen. Die Warnung kann in standardisierter Form erfolgen.

(5) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG, insbesondere deren Artikel 6.

KAPITEL 7

ZUGANG ZU DATENBANKEN

Artikel 21

Zugang zu Datenbanken

(1) Jeder Mitgliedstaat stellt sicher, dass alle Kreditgeber aus allen Mitgliedstaaten Zugang zu den in seinem Hoheitsgebiet zur Bewertung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers verwendeten Datenbanken haben, mit deren Verwendung ausschließlich überwacht werden soll, inwieweit Verbraucher während der Laufzeit eines Kreditvertrags ihre Kreditverpflichtungen erfüllen. Der Zugang ist ohne Diskriminierung zu gewähren.

(2) Absatz 1 gilt sowohl für von privaten Kreditbüros und Kreditauskunfteien betriebene Datenbanken als auch für öffentliche Register.

(3) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG.

KAPITEL 8

BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN

Artikel 22

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 informiert, 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 erteilt:

- a) ob die Empfehlung sich nur auf ihre eigene Produktpalette im Einklang mit Absatz 3 Buchstabe b oder eine größere Auswahl von Produkten auf dem Markt gemäß Absatz 3 Buchstabe c bezieht, damit der Verbraucher verstehen kann, auf welcher Grundlage die Empfehlung ergeht;
- b) gegebenenfalls das vom Verbraucher für die Beratungsdienstleistungen zu zahlende Entgelt bzw. — wenn sich der Betrag zum Zeitpunkt der Offenlegung nicht feststellen lässt — die für seine Berechnung verwendete Methode.

Die in den Buchstaben a und b von Unterabsatz 1 genannten Informationen können dem Verbraucher in Form von zusätzlichen vorvertraglichen Informationen erteilt werden.

(3) Werden Beratungsdienstleistungen für die Verbraucher erbracht, so stellen die Mitgliedstaaten zusätzlich zu den Anforderungen gemäß den Artikeln 7 und 9 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 stützen und muss realistische Annahmen bezüglich der Risiken für die Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags zugrunde legen;
- b) die Kreditgeber, die gebundenen Kreditvermittler oder die benannten Vertreter gebundener Kreditvermittler eine ausreichende Zahl von Kreditverträgen aus ihrer Produktpalette einbeziehen und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Verbrauchers einen geeigneten Kreditvertrag oder mehrere geeignete Kreditverträge aus ihrer Produktpalette empfehlen;

- c) die nicht gebundenen Kreditvermittler oder die benannten Vertreter nicht gebundener Kreditvermittler eine ausreichende Zahl von auf dem Markt verfügbaren Kreditverträgen einbeziehen und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Verbrauchers einen auf dem Markt verfügbaren geeigneten Kreditvertrag oder mehrere auf dem Markt verfügbare geeignete Kreditverträge empfehlen;

d) die Kreditgeber, die Kreditvermittler oder die benannten Vertreter im besten Interesse der Verbraucher handeln, indem sie

- i) sich über die Bedürfnisse und Umstände des Verbrauchers informieren und
- ii) geeignete Kreditverträge im Einklang mit den Buchstaben a, b und c empfehlen und

e) die Kreditgeber, die Kreditvermittler oder die benannten Vertreter, dem Verbraucher eine Aufzeichnung der abgegebenen Empfehlung auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellen.

(4) Die Mitgliedstaaten können die Verwendung der Begriffe „Beratung“ und „Berater“ oder ähnlicher Begriffe untersagen, wenn die Beratungsdienstleistungen von Kreditgebern, gebundenen Kreditvermittlern oder benannten Vertretern gebundener Kreditvermittler erbracht werden.

Wenn Mitgliedstaaten die Verwendung der Begriffe „Beratung“ und „Berater“ nicht untersagen, so knüpfen sie die Verwendung der Begriffe „unabhängige Beratung“ oder „unabhängiger Berater“ durch Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter, die Beratungsdienstleistungen erbringen, an die nachstehenden Bedingungen:

- a) Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter beziehen eine ausreichende Zahl von auf dem Markt verfügbaren Kreditverträgen ein und
- b) Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter erhalten keinerlei Vergütung von einem oder mehreren Kreditgebern für diese Beratungsdienstleistungen.

Unterabsatz 2 Buchstabe b gilt nur, wenn die Zahl der einbezogenen Kreditgeber auf dem Markt keine Mehrheit darstellt.

Die Mitgliedstaaten können hinsichtlich der Verwendung der Begriffe „unabhängige Beratung“ oder „unabhängiger Berater“ durch Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter strengere Anforderungen festlegen, einschließlich eines Verbots der Vergütung durch einen Kreditgeber.

(5) 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.

(6) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Beratungsdienstleistungen nur von Kreditgebern, Kreditvermittlern oder benannten Vertretern erbracht werden.

Die Mitgliedstaaten können beschließen, Unterabsatz 1 auf folgende Personen nicht anzuwenden:

- a) Personen, die Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß Artikel 4 Nummer 5 oder Beratungsdienstleistungen erbringen, wenn die Ausübung der Tätigkeiten oder die Erbringung der Dienstleistungen nur gelegentlich im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit erfolgt und diese Tätigkeit durch Rechts- oder Verwaltungsvorschriften oder Standesregeln geregelt ist, die die Ausübung dieser Tätigkeiten oder die Erbringung dieser Dienstleistungen nicht ausschließen;
- b) Personen, die Beratungsdienstleistungen im Rahmen der Verwaltung bestehender Verbindlichkeiten als Insolvenzverwalter — wenn diese Tätigkeit durch Rechts- oder Verwaltungsvorschriften geregelt ist — oder im Rahmen öffentlicher oder ehrenamtlicher Schuldenberatungsdienste erbringen, die nicht zu gewerblichen Zwecken betrieben werden, oder
- c) Personen, die Beratungsdienstleistungen erbringen und bei denen es sich nicht um Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter handelt, sofern sie durch zuständige Behörden gemäß den in dieser Richtlinie festgelegten Anforderungen für Kreditvermittler zugelassen und überwacht werden.

Personen, die unter die Ausnahmeregelung nach Unterabsatz 2 fallen, können nicht das Recht nach Artikel 32 Absatz 1 in Anspruch nehmen, Dienstleistungen im gesamten Gebiet der Union zu erbringen.

(7) Dieser Artikel lässt Artikel 16 und die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten unberührt sicherzustellen, dass Dienste für Verbraucher bereitgestellt werden, um sie bei ihren Überlegungen über ihre finanziellen Bedürfnisse und die Art der Produkte, mit denen diesen entsprochen werden kann, zu unterstützen.

KAPITEL 9

FREMDWÄHRUNGSKREDITE UND KREDITVERTRÄGE MIT VARIABLEM ZINSSATZ

Artikel 23

Fremdwährungskredite

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass für den Fall, dass sich ein Kreditvertrag auf einen Fremdwährungskredit bezieht, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags ein geeigneter Regelungsrahmen existiert, mit dem zumindest gewährleistet wird,

- a) dass der Verbraucher unter festgelegten Bedingungen das Recht hat, den Kreditvertrag auf eine alternative Währung umzustellen, oder
- b) dass andere Vorkehrungen getroffen wurden, um das für den Verbraucher im Rahmen des Kreditvertrags bestehende Wechselkursrisiko zu begrenzen.

(2) Die in Absatz 1 Buchstabe a genannte alternative Währung ist entweder

- a) die Währung, in der der Verbraucher überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll, wie zum Zeitpunkt der jüngsten Kreditwürdigkeitsprüfung, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag durchgeführt wurde, angegeben, oder
- b) die Währung des Mitgliedstaats, in welchem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat oder in welchem er bei Abschluss des Kreditvertrags seinen Wohnsitz hatte.

Die Mitgliedstaaten können festlegen, ob dem Verbraucher die beiden in Unterabsatz 1 Buchstaben a und b genannten Wahlmöglichkeiten oder nur eine zur Verfügung stehen, oder sie können den Kreditgebern die Festlegung überlassen, ob dem Verbraucher beide der in Unterabsatz 1 Buchstaben a und b genannten Wahlmöglichkeiten oder nur eine von diesen zur Verfügung steht.

(3) Hat der Verbraucher das Recht, den Kreditvertrag gemäß Absatz 1 Buchstabe a auf eine alternative Währung umzustellen, so stellt der Mitgliedstaat sicher, dass der für die Umstellung verwendete Wechselkurs dem am Tag des Antrags auf Umstellung geltenden Marktwechselkurs entspricht, sofern im Kreditvertrag nichts anderes festgelegt ist.

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber einen Verbraucher, der einen Fremdwährungskredit aufgenommen hat, auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger regelmäßig zumindest dann warnt, wenn der Wert des vom Verbraucher noch zu zahlenden Gesamtbetrags oder der regelmäßigen Raten um mehr als 20 % von dem Wert abweicht, der gegeben wäre, wenn der Wechselkurs zwischen der Währung des Kreditvertrags und der Währung des Mitgliedstaats zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags angewandt würde. Mit dieser Warnung wird der Verbraucher über einen Anstieg des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags sowie gegebenenfalls über sein Recht auf Umstellung in eine andere Währung und die hierfür geltenden Bedingungen informiert, und es werden andere anwendbare Mechanismen erläutert, um das Wechselkursrisiko für den Verbraucher zu begrenzen.

(5) Die Mitgliedstaaten können weitere Regelungen für Fremdwährungskredite festlegen, sofern diese keine rückwirkende Geltung haben.

(6) Der Verbraucher wird im ESIS-Merkblatt und im Kreditvertrag über die nach diesem Artikel geltenden Regelungen unterrichtet. Ist im Kreditvertrag keine Bestimmung vorgesehen, wonach das Wechselkursrisiko für den Verbraucher auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt wird, so ist im ESIS-Merkblatt ein Beispiel anzugeben, das die Auswirkungen einer Wechselkursschwankung von 20 % deutlich macht.

Artikel 24

Kreditverträge mit variablem Zinssatz

Handelt es sich bei dem Kreditvertrag um einen Kreditvertrag mit variablem Zinssatz, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass:

- a) etwaige Indizes oder Referenzzinssätze, die zur Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen werden, klar, verfügbar, objektiv und von den Vertragsparteien des Kreditvertrages und den zuständigen Behörden überprüfbar sind, und
- b) frühere Aufzeichnungen der Indizes zur Berechnung des Sollzinssatzes entweder von den Stellen, die diese Indizes zur Verfügung stellen, oder von den Kreditgebern aufbewahrt werden.

KAPITEL 10

ORDNUNGSGEMÄßE ERFÜLLUNG DER KREDITVERTRÄGE UND EINSCHLÄGIGE RECHTE

Artikel 25

Vorzeitige Rückzahlung

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Verbraucher das 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 für den Verbraucher, 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 oder je nach Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher das Recht ausübt, unterschiedliche Behandlung oder Beschränkungen hinsichtlich der Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, beinhalten.

(3) Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass der Kreditgeber, sofern gerechtfertigt, eine angemessene und objektive Entschädigung für die möglicherweise entstandenen, unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits zusammenhängenden Kosten verlangen kann; sie verhängen jedoch keine Vertragsstrafen gegen den Verbraucher. Hierbei darf die Entschädigung den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht überschreiten. Vorbehaltlich dieser Voraussetzungen können die Mitgliedstaaten vorsehen, dass die Entschädigung einen bestimmten Umfang nicht überschreiten darf oder nur für eine bestimmte Zeitspanne zulässig ist.

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

(5) Fällt die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum, für den ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, können die Mitgliedstaaten die Möglichkeit der Ausübung des Rechts nach Absatz 1 an die Voraussetzung knüpfen, dass aufseiten des Verbrauchers ein berechtigtes Interesse vorliegt.

Artikel 26

Flexible und zuverlässige Märkte

(1) Die Mitgliedstaaten stellen mit geeigneten Mechanismen sicher, dass der Anspruch auf die Sicherheit durch die Kreditgeber oder in ihrem Namen durchsetzbar ist. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Kreditgeber geeignete Aufzeichnungen über die Arten der als Sicherheit akzeptierten Vermögenswerte sowie die einschlägigen angewandten Grundsätze für die Vergabe von grundpfandrechtlich gesicherten Krediten führen.

(2) Die Mitgliedstaaten ergreifen die erforderlichen Maßnahmen, um eine angemessene statistische Erfassung des Wohnimmobilienmarkts, unter anderem zum Zweck der Marktüberwachung, zu gewährleisten, gegebenenfalls indem die Entwicklung und Anwendung spezifischer Preisindizes, die öffentlich oder privat oder beides sein können, gefördert wird.

Artikel 27

Angaben zu Änderungen des Sollzinssatzes

(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 mit einer Änderung eines Referenzzinssatzes zusammenhängt, der neue Referenzzinssatz auf geeigneten Wegen öffentlich zugänglich gemacht wird und die Information über den neuen Referenzzinssatz in den Geschäftsräumen des Kreditgebers eingelesen werden kann und dem betroffenen Verbraucher zusammen mit dem Betrag der neuen regelmäßigen Raten mitgeteilt wird.

(3) Der Kreditgeber kann die Verbraucher — soweit dies nach nationalem Recht vor dem 20. März 2014 zulässig war — weiterhin in regelmäßigen Abständen informieren, wenn die Änderung des Sollzinssatzes nicht mit einer Änderung eines Referenzzinssatzes zusammenhängt.

(4) Werden Änderungen des Sollzinssatzes im Wege der Versteigerung auf den Kapitalmärkten festgelegt und ist es dem Kreditgeber daher nicht möglich, den Verbraucher vor dem Wirksamwerden einer Änderung von dieser in Kenntnis zu

setzen, informiert er den Verbraucher rechtzeitig vor der Versteigerung auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger über das bevorstehende Verfahren und weist darauf hin, wie sich dieses auf den Sollzinssatz auswirken könnte.

Artikel 28

Zahlungsrückstände und Zwangsvollstreckung

(1) Die Mitgliedstaaten ergreifen Maßnahmen, um Kreditgeber darin zu bestärken, angemessene Nachsicht walten zu lassen, bevor Zwangsvollstreckungsverfahren eingeleitet werden.

(2) Die Mitgliedstaaten können festlegen, dass Gebühren, die der Kreditgeber im Zusammenhang mit dem Zahlungsausfall gegebenenfalls festlegen und dem Verbraucher in Rechnung stellen darf, nicht höher sein dürfen als erforderlich, um den Kreditgeber für die Kosten zu entschädigen, die ihm aufgrund des Zahlungsausfalls entstanden sind.

(3) Die Mitgliedstaaten können den Kreditgebern gestatten, dem Verbraucher bei Zahlungsausfall zusätzliche Gebühren in Rechnung zu stellen. In diesem Fall sehen die Mitgliedstaaten eine Deckelung dieser Gebühren vor.

(4) Die Mitgliedstaaten hindern die Parteien eines Kreditvertrags nicht daran, sich ausdrücklich darauf zu einigen, dass die Rückgabe oder Übertragung der Sicherheit oder des Erlöses aus der Verwertung der Sicherheit als für die Tilgung des Kredits ausreichend angesehen wird.

(5) Beeinflusst der für die Immobilie erhaltene Preis den vom Verbraucher geschuldeten Betrag, so verfügen die Mitgliedstaaten über Verfahren und Maßnahmen, um zu ermöglichen, dass für die Immobilie, die Gegenstand der Zwangsvollstreckung ist, der bestmögliche Preis erzielt wird.

Verbleiben nach Abschluss des Zwangsvollstreckungsverfahrens offene Verbindlichkeiten, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass Maßnahmen ergriffen werden, um zum Schutz der Verbraucher die Rückzahlung zu erleichtern.

KAPITEL 11

ANFORDERUNGEN FÜR DIE NIEDERLASSUNG UND BEAUF- SICHTIGUNG VON KREDITVERMITTLERN UND BENANNTEN VERTRETERN

Artikel 29

Zulassung von Kreditvermittlern

(1) Um alle oder einen Teil der Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß Artikel 4 Nummer 5 oder Beratungsdienstleistungen ausüben zu können, müssen Kreditvermittler von einer zuständigen Behörde in ihrem Herkunftsmitgliedstaat ordnungsgemäß zugelassen worden sein. Sind in einem Mitgliedstaat benannte Vertreter gemäß Artikel 31 zugelassen, so müssen diese nicht als Kreditvermittler gemäß dem vorliegenden Artikel zugelassen sein.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass für die Zulassung eines Kreditvermittlers zusätzlich zu den Anforderungen nach Artikel 9 mindestens die Erfüllung der folgenden Berufsanforderungen erforderlich ist.

- a) Kreditvermittler schließen eine für die Gebiete, in denen sie ihre Dienste anbieten, geltende Berufshaftpflichtversicherung oder eine andere gleichwertige, die Haftung 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 dieses Buchstabens 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 dieses Buchstabens, um sie der Kommission bis zum 21. September 2014 vorzulegen. Die EBA überprüft die technischen Regulierungsstandards erstmals bis zum 21. März 2018 und danach alle zwei Jahre und arbeitet bei Bedarf Entwürfe technischer Regulierungsstandards zur Änderung der Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie gemäß Absatz 1 dieses Buchstabens aus, um sie der Kommission vorzulegen.

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

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die festgelegten Kriterien, denen die an Kreditvermittler und das Personal von Kreditgebern gestellten beruflichen Anforderungen genügen müssen, öffentlich bekannt gemacht werden.

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

Das Register der Kreditvermittler enthält mindestens die folgenden Informationen:

- a) die Namen der für Vermittlungsgeschäfte verantwortlichen Personen in leitender Position. Die Mitgliedstaaten können die Registrierung aller natürlichen Personen vorschreiben, die in einem im Bereich Kreditvermittlung tätigen Unternehmen direkten Kundenkontakt haben;
- b) in welchen Mitgliedstaaten die betreffenden Kreditvermittler im Rahmen der Niederlassungsfreiheit oder der Dienstleistungsfreiheit ihre Tätigkeit ausüben, was der Kreditvermittler der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaats gemäß Artikel 32 Absatz 3 mitgeteilt hat;
- c) ob der Kreditvermittler gebunden ist oder nicht.

Mitgliedstaaten, die beschließen, die Option gemäß Artikel 30 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 31 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.

(5) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass

- a) jeder Kreditvermittler, der eine juristische Person ist, seine Hauptverwaltung im selben Mitgliedstaat hat wie seinen Sitz, wenn er gemäß dessen nationalem Recht dort einen Sitz hat;
- b) 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.

(6) Jeder Mitgliedstaat richtet eine zentrale Auskunftsstelle ein, die einen schnellen und leichten Zugang der Öffentlichkeit zu Informationen aus dem nationalen Register ermöglicht, welches auf elektronischem Wege erstellt und ständig auf dem neuesten Stand gehalten wird. Diese Auskunftsstellen stellen nähere Angaben zu den zuständigen Behörden der einzelnen Mitgliedstaaten bereit.

Die EBA veröffentlicht auf ihrer Website Verweise oder Hyperlinks zu dieser Auskunftsstelle.

(7) Die Herkunftsmitgliedstaaten stellen sicher, dass alle zugelassenen Kreditvermittler und benannten Vertreter die in Absatz 2 genannten Anforderungen dauerhaft erfüllen. Dieser Absatz berührt nicht die Artikel 30 und 31.

(8) Die Mitgliedstaaten können beschließen, den vorliegenden Artikel nicht auf Personen anzuwenden, die Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß Artikel 4 Nummer 5 ausüben, wenn die Tätigkeiten nur gelegentlich im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit ausgeübt werden und diese Tätigkeit durch Rechts- oder Verwaltungsvorschriften oder Standesregeln geregelt ist, die die Ausübung dieser Tätigkeiten nicht ausschließen.

(9) Dieser Artikel gilt weder für Kreditinstitute, die gemäß der Richtlinie 2013/36/EU zugelassen sind, noch für andere Finanzinstitute, die nach nationalem Recht einer gleichwertigen Zulassungs- und Aufsichtsregelung unterliegen.

Artikel 30

An nur einen Kreditgeber gebundene Kreditvermittler

(1) Unbeschadet des Artikels 31 Absatz 1 können die Mitgliedstaaten erlauben, dass gebundene Kreditvermittler im Sinne des Artikels 4 Nummer 7 Buchstabe a von den zuständigen Behörden über den Kreditgeber, in dessen Namen der gebundene Kreditvermittler ausschließlich handelt, zugelassen werden.

In diesen Fällen haftet der Kreditgeber unbeschränkt und vorbehaltlos für jede Handlung oder Unterlassung seitens des gebundenen Kreditvermittlers, der in von dieser Richtlinie geregelten Bereichen im Namen des Kreditgebers tätig wird. Die Mitgliedstaaten verlangen, dass der Kreditgeber gewährleistet, dass die gebundenen Kreditvermittler mindestens die in Artikel 29 Absatz 2 festgelegten Berufsanforderungen erfüllen.

(2) Unbeschadet des Artikels 34 überwachen die Kreditgeber die Tätigkeiten von gebundenen Kreditvermittlern im Sinne des Artikels 4 Nummer 7 Buchstabe a, 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 Fähigkeiten des gebundenen Kreditvermittlers und seines Personals.

Artikel 31

Benannte Vertreter

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

Wird der benannte Vertreter von einem gebundenen Kreditvermittler im Sinne des Artikels 4 Nummer 7 Buchstabe a benannt, so haftet der Kreditgeber unbeschränkt und vorbehaltlos für jedes Handeln oder Unterlassen des benannten Vertreters, der in durch diese Richtlinie geregelten Bereichen im Namen dieses gebundenen Kreditvermittlers handelt. In anderen Fällen haftet der Kreditvermittler unbeschränkt und vorbehaltlos für jedes Handeln oder Unterlassen seitens des benannten Vertreters, der in von dieser Richtlinie geregelten Bereichen im Namen des Kreditvermittlers tätig wird.

(2) Die Kreditvermittler gewährleisten, dass ihre benannten Vertreter mindestens die in Artikel 29 Absatz 2 festgelegten Berufsanforderungen erfüllen. Der Herkunftsmitgliedstaat kann bestimmen, dass die Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie von einem Kreditvermittler gestellt werden kann, für den der benannte Vertreter zu handeln befugt ist.

(3) Unbeschadet des Artikels 34 überwachen die Kreditvermittler die Tätigkeiten ihrer benannten Vertreter, 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 Fähigkeiten der benannten Vertreter und ihres Personals.

(4) Mitgliedstaaten, die Kreditvermittlern gestatten, benannte Vertreter zu benennen, richten ein öffentliches Register ein, das mindestens die in Artikel 29 Absatz 4 genannten Informationen enthält. Benannte Vertreter werden in das öffentliche Register des Mitgliedstaats eingetragen, in dem sie niedergelassen sind. Das Register wird regelmäßig aktualisiert. Es steht der Öffentlichkeit online zur Einsichtnahme offen.

Artikel 32

Niederlassungsfreiheit und Dienstleistungsfreiheit für Kreditvermittler

(1) Die Zulassung eines Kreditvermittlers durch die zuständige Behörde seines Herkunftsmitgliedstaats gemäß Artikel 29 Absatz 1 gilt für das gesamte Gebiet der Union, ohne dass eine weitere Zulassung durch die zuständigen Behörden der Aufnahmemitgliedstaaten für die von der Zulassung erfasste Ausübung von Tätigkeiten oder Erbringung von 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 Nichtkreditinstituten in einem Mitgliedstaat angeboten werden, in dem derartige Nichtkreditinstitute nicht tätig werden dürfen.

(2) Benannte Vertreter, die in Mitgliedstaaten benannt sind, die von der Möglichkeit gemäß Artikel 31 Gebrauch machen, dürfen einige oder alle der in Artikel 4 Nummer 5 genannten Kreditvermittlungstätigkeiten nicht in Mitgliedstaaten ausüben und Beratungsdienstleistungen nicht in Mitgliedstaaten erbringen, in denen derartige benannte Vertreter nicht tätig werden dürfen.

(3) 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 die zuständigen Behörden der betreffenden Aufnahmemitgliedstaaten über die Kreditgeber, an die der Kreditvermittler gebunden ist, und darüber, ob die Kreditgeber unbeschränkt und vorbehaltlos für das Handeln des Kreditvermittlers haften. 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.

(4) Bevor die Zweigniederlassung eines Kreditvermittlers ihre Tätigkeit aufnimmt oder innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der in Absatz 3 Unterabsatz 2 genannten Mitteilung, treffen die zuständigen Behörden des Aufnahmemitgliedstaats die Vorbereitungen für die Beaufsichtigung des Kreditvermittlers gemäß Artikel 34, 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 33

Entzug der Zulassung von Kreditvermittlern

(1) Die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaats kann die Zulassung, die einem Kreditvermittler gemäß Artikel 29 erteilt wurde, entziehen, wenn dieser Kreditvermittler

- a) ausdrücklich auf die Zulassung verzichtet oder in den sechs vorhergehenden Monaten keine Kreditvermittlungstätigkeit gemäß Artikel 4 Nummer 5 ausgeübt hat und keine Beraterdienstleistungen 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 gelöscht werden.

Artikel 34

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 sehen vor, dass 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 der Richtlinie 2013/36/EU besitzt, oder ein anderes Finanzinstitut, das nach nationalem Recht einer gleichwertigen Zulassungs- und Aufsichtsregelung unterliegt, handelt. Erbringt der gebundene Kreditvermittler jedoch Dienstleistungen in einem anderen Mitgliedstaat als dem Herkunftsmitgliedstaat, so unterliegt er der unmittelbaren Aufsicht;

Herkunftsmitgliedstaaten, die Kreditvermittlern gestatten, Vertreter gemäß Artikel 31 zu benennen, stellen sicher, dass diese benannten Vertreter unmittelbar oder als Teil der Aufsicht des Kreditvermittlers, in dessen Namen sie tätig sind, beaufsichtigt werden.

(2) Den zuständigen Behörden der Mitgliedstaaten, in denen ein Kreditvermittler eine Zweigniederlassung hat, obliegt es zu gewährleisten, dass der Kreditvermittler bei Erbringung seiner Dienstleistungen in ihrem Hoheitsgebiet den Verpflichtungen nach Artikel 7 Absatz 1, und den Artikeln 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 und 39 sowie den im Einklang damit erlassenen Vorschriften 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 des Artikels 7 Absatz 1 und der Artikel 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 und 39 in diesem Mitgliedstaat erlassen wurden, so fordern die Behörden den betreffenden Kreditvermittler auf, die vorschriftswidrige Situation zu beenden.

Kommt der Kreditvermittler der Aufforderung nicht nach, so ergreifen 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 ergriffenen Maßnahmen weiter die in Unterabsatz 1 genannten Vorschriften des Aufnahmemitgliedstaats, so kann der Aufnahmemitgliedstaat nach Unterrichtung der zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats geeignete Maßnahmen ergreifen, um weitere Verstöße zu verhindern oder zu ahnden; soweit erforderlich, kann er dem Kreditvermittler alle weiteren Geschäfte in seinem Hoheitsgebiet untersagen. Die Kommission wird von jeder entsprechenden Maßnahme 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 ihre Aufgaben nach Absatz 2 wahrzunehmen und um den zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats zu ermöglichen, die Einhaltung der Verpflichtungen gemäß Artikel 7 Absätze 2, 3 und 4 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, die geeignete Maßnahmen ergreift.

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 und die EBA werden 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) Die Mitgliedstaaten bestimmen, 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 ihren Verpflichtungen nach dem Unionsrecht im Zusammenhang mit Bereichen, die nicht durch diese Richtlinie geregelt werden.

KAPITEL 12

ZULASSUNG UND BEAUFSICHTIGUNG VON NICHTKREDIT-INSTITUTEN

Artikel 35

Zulassung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten

Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Nichtkreditinstitute einem angemessenen Zulassungsverfahren unterzogen werden, einschließlich der Eintragung in ein Register und Beaufsichtigung durch eine zuständige Behörde.

KAPITEL 13

ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN DEN ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDEN VERSCHIEDENER MITGLIEDSTAATEN

Artikel 36

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 erforderlichen 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 5 benannten zuständigen Behörden erforderlichen Informationen, die in den Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie enthalten 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 diesem Fall dürfen sie nur für die Zwecke, für die die Zustimmung erteilt wurde, ausgetauscht werden.

Die als Kontaktstelle benannte zuständige Behörde darf die empfangenen Informationen an die anderen zuständigen Behörden weiterleiten; sie darf 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 — außer in gebührend begründeten Fällen, in denen sie unverzüglich die Kontaktstelle, die die Information übermittelt hatte, zu unterrichten hat.

(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 Informationen die Souveränität, die Sicherheit oder die öffentliche Ordnung des ersuchten Mitgliedstaats 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 37

Beilegung von Meinungsverschiedenheiten zwischen zuständigen Behörden verschiedener Mitgliedstaaten

Wurde ein Ersuchen um Zusammenarbeit, insbesondere um den Austausch von Informationen, 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 befassten und sie um Unterstützung bitten. In solchen Fällen kann die EBA im Rahmen der ihr durch den genannten Artikel übertragenen Befugnisse tätig werden; jede verbindliche Entscheidung der EBA im Einklang mit diesem Artikel ist für die zuständigen Behörden bindend, unabhängig davon, ob sie Mitglieder der EBA sind oder nicht.

KAPITEL 14

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 38

Sanktionen

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

(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 39

Streitbeilegungsmechanismen

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass geeignete und wirksame Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren bestehen zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten von Verbrauchern mit Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern im Zusammenhang mit Kreditverträgen, gegebenenfalls unter Inanspruchnahme bereits bestehender Einrichtungen. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass diese Verfahren für Kreditgeber und Kreditvermittler anwendbar sind und die Tätigkeiten der benannten Vertreter abdecken.

(2) Die Mitgliedstaaten verpflichten die für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten von Verbrauchern zuständigen Einrichtungen zur Zusammenarbeit, so dass grenzüberschreitende Rechtsstreitigkeiten über Kreditverträge beigelegt werden können.

Artikel 40

Ausübung der Befugnisübertragung

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

(2) Die Befugnis zum Erlass delegierter Rechtsakte gemäß Artikel 14 Absatz 9 und Artikel 17 Absatz 8 wird der Kommission auf unbestimmte Zeit ab dem 20. März 2014 übertragen.

(3) Die in Artikel 14 Absatz 9 und Artikel 17 Absatz 8 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 9 und Artikel 17 Absatz 8 erlassener delegierter Rechtsakt tritt nur dann in Kraft, wenn weder das Europäische Parlament noch der Rat binnen drei 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 drei Monate verlängert.

Artikel 41

Unabdingbarkeit dieser Richtlinie

Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass

- a) Verbraucher auf die Rechte, die ihnen mit den nationalen Vorschriften eingeräumt werden, die zur Umsetzung dieser Richtlinie erlassen wurden, nicht verzichten können;
- b) die Vorschriften, die sie zur Umsetzung dieser Richtlinie verabschieden, nicht durch eine besondere Gestaltung der Verträge in einer Weise umgangen werden können, durch die Verbrauchern der durch diese Richtlinie gewährte Schutz entzogen wird, 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 Vorschriften zu entziehen.

Artikel 42

Umsetzung

(1) Die Mitgliedstaaten erlassen und veröffentlichen bis spätestens 21. März 2016 die Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die erforderlich sind, um dieser Richtlinie nachzukommen. Sie teilen der Kommission unverzüglich den Wortlaut dieser Vorschriften mit.

(2) Die Mitgliedstaaten wenden die in Absatz 1 genannten Vorschriften ab dem 21. März 2016 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.

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

Artikel 43

Übergangsbestimmungen

(1) Diese Richtlinie gilt nicht für vor dem 21. März 2016 bereits bestehende Kreditverträge.

(2) Kreditvermittler, die die Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß Artikel 4 Nummer 5 bereits vor dem 21. März 2016 ausgeübt haben und die noch nicht gemäß den Bedingungen im nationalen Recht des Herkunftsmitgliedstaats zur Umsetzung dieser Richtlinie zugelassen sind, können diese Tätigkeiten im Einklang mit dem nationalen Recht bis 21. März 2017 weiter ausüben. Stützt sich ein Kreditvermittler auf diese Ausnahmeregelung, so darf er die Tätigkeiten nur innerhalb seines Herkunftsmitgliedstaats ausüben, sofern er nicht auch die erforderlichen rechtlichen Anforderungen der Aufnahmemitgliedstaaten erfüllt.

(3) Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter, die vor dem 20. März 2014 von dieser Richtlinie geregelte Tätigkeiten ausgeübt haben, kommen den einzelstaatlichen Rechtsvorschriften zur Umsetzung des Artikels 9 spätestens bis zum 21. März 2017 nach.

Artikel 44

Überprüfungsklausel

Die Kommission nimmt bis 21. März 2019 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) eine Bewertung der Anwendung des ESIS-Merkblatts und seines Verständnisses durch die Verbraucher sowie deren Zufriedenheit damit;

- b) eine Analyse anderer vorvertraglicher Informationen;
- c) eine Analyse der grenzüberschreitenden Geschäfte von Kreditvermittlern und Kreditgebern;
- d) eine Analyse der Entwicklung des Markts für Nichtkreditinstitute, die Kreditverträge für Wohnimmobilien anbieten;
- e) eine Bewertung der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen, einschließlich der Einführung einer Art „Pass“ für Nichtkreditinstitute, die Kreditverträge für Wohnimmobilien anbieten;
- f) eine Prüfung der Notwendigkeit, zusätzliche Rechte und Pflichten in Bezug auf die nachvertragliche Phase von Kreditverträgen festzulegen;
- g) eine Bewertung der Frage, ob der Anwendungsbereich dieser Richtlinie — unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf andere, substituierbare Kreditformen — noch zweckdienlich ist;
- h) eine Beurteilung der Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen, um die Rückverfolgbarkeit von Wohnimmobilienkreditverträgen sicherzustellen;
- i) eine Beurteilung der Verfügbarkeit von Daten zu Entwicklungen bei den Preisen von Wohnimmobilien und des Grads der Vergleichbarkeit der Daten;
- j) eine Beurteilung der weiteren Zweckmäßigkeit der Anwendung der Richtlinie 2008/48/EG auf unbesicherte Kredite, die zum Zwecke der Renovierung einer Wohnimmobilie abgeschlossen werden und bei denen der Gesamtkreditbetrag über dem in Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe c der genannten Richtlinie festgelegten Höchstbetrag liegt;
- k) eine Beurteilung der Frage, ob die Regelungen für die Veröffentlichung der Sanktionen nach Artikel 38 Absatz 2 ausreichende Transparenz gewährleisten;
- l) eine Beurteilung der Verhältnismäßigkeit der Warnhinweise nach Artikel 11 Absatz 6 und nach Artikel 13 Absatz 2 sowie des Potenzials für eine weitere Vereinheitlichung der Warnhinweise.

Artikel 45

Weitere Initiativen zur verantwortungsvollen Kreditvergabe und -aufnahme

Bis zum 21. März 2019 legt die Kommission einen umfassenden Bericht zur Beurteilung der weitergehenden Herausforderungen im Zusammenhang mit der privaten Überschuldung, die unmittelbar mit der Kreditvergabe im Zusammenhang steht, vor. Darin wird auch die Notwendigkeit einer Beaufsichtigung

der Kreditregister und die Möglichkeit des Aufbaus flexiblerer und zuverlässigerer Märkte geprüft werden. Der Bericht wird gegebenenfalls von Gesetzesgebungsvorschlägen begleitet werden.

Artikel 46

Änderung der Richtlinie 2008/48/EG

In Artikel 2 der Richtlinie 2008/48/EG wird folgender Absatz eingefügt:

„(2a) Ungeachtet des Absatzes 2 Buchstabe c gilt diese Richtlinie für unbesicherte Kreditverträge, die zum Zwecke der Renovierung einer Wohnimmobilie abgeschlossen werden und bei denen der Gesamtkreditbetrag mehr als 75 000 EUR beträgt.“

Artikel 47

Änderung der Richtlinie 2013/36/EU

In Richtlinie 2013/36/EU wird folgender Artikel eingefügt:

„Artikel 54a

Artikel 53 und 54 berühren nicht die dem Europäischen Parlament gemäß Artikel 226 AEUV eingeräumten Prüfungsrechte.“

Artikel 48

Änderung der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010

Die Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 wird wie folgt geändert:

1. Artikel 13 Absatz 1 Unterabsatz 2 erhält folgende Fassung:

„Erlässt die Kommission einen technischen Regulierungsstandard, bei dem es sich um den von der Behörde übermittelten Entwurf eines technischen Regulierungsstandards handelt, so beträgt der Zeitraum, in dem das Europäische Parlament und der Rat Einwände erheben können, einen Monat ab dem Datum der Übermittlung. Auf Initiative des Europäischen Parlaments oder des Rates wird dieser Zeitraum zunächst um einen Monat verlängert und kann um einen weiteren Monat verlängert werden.“

2. Artikel 17 Absatz 2 Unterabsatz 2 wird wie folgt geändert:

„Unbeschadet der in Artikel 35 festgelegten Befugnisse übermittelt die zuständige Behörde der Behörde unverzüglich alle Informationen, die letztere für ihre Untersuchung für erforderlich hält, einschließlich inwiefern die in Artikel 1 Absatz 2 genannten Rechtsakte im Einklang mit dem Unionsrecht angewandt werden.“

*Artikel 49***Inkrafttreten**

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

*Artikel 50***Adressaten**

Diese Richtlinie ist an die Mitgliedstaaten gerichtet.

Geschehen zu Straßburg am 4. Februar 2014.

Im Namen des Europäischen Parlaments

Der Präsident

M. SCHULZ

Im Namen des Rates

Der Präsident

E. VENIZELOS

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 vorangehenden 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) 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.
- c) 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.
- 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 Sollzinssatz 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, die Höhe des festen Sollzinssatzes jedoch nicht unterschreitet.
- f) Wurde noch keine Kreditobergrenze vereinbart, so wird eine Obergrenze in Höhe von 170 000 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 Wertbeteiligung, 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 12 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 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 Eventualverbindlichkeit oder Garantie ist; oder
 - b) bei einem Roll-over-Kreditvertrag am Ende der ersten Zinsperiode vor der Erneuerung der Vereinbarung.
 - m) Bei Kreditverträgen mit Wertbeteiligung 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-MERKBLATT)

TEIL A

Das folgende Muster ist im selben Wortlaut in das ESIS-Merkblatt 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-Merkblatts 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-Merkblatts 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 Warnhinweise sind optisch hervorzuheben.

Muster für das ESIS-Merkblatt

(Vorbemerkungen)
Dieses Dokument wurde am [Datum] für [Name des Verbrauchers] erstellt. Das Dokument wurde auf der Grundlage der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt. Die nachstehenden Informationen bleiben bis [Gültigkeitsdatum] gültig, (falls zutreffend) mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten. Danach können sie sich je nach Marktbedingungen ändern. (falls zutreffend) Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für [Name des Kreditgebers] keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits.
1. Kreditgeber
[Name] [Telefon] [Anschrift] (Fakultativ) [E-Mail] (Fakultativ)[Faxnummer] (Fakultativ)[Internetadresse] (Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle] (Falls zutreffend, Informationen darüber, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden:) [(Wir empfehlen nach Analyse Ihres Bedarfs und Ihrer Situation, dass Sie diesen Kredit aufnehmen./Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.)].
2. (falls zutreffend) Kreditvermittler
[Name] [Telefon] [Anschrift]

(Fakultativ) [E-Mail]

(Fakultativ)[Faxnummer]

(Fakultativ)[Internetadresse]

(Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle]

(Falls zutreffend, Informationen darüber, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden:))[(Wir empfehlen nach Analyse Ihres Bedarfs und Ihrer Situation, dass Sie diesen Kredit aufnehmen./Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.)].

[Vergütung]

3. Hauptmerkmale des Kredits

Kreditbetrag und Währung: [Wert] [Währung]

(falls zutreffend) Dieser Kredit lautet nicht auf [Landeswährung des Kreditnehmers].

(falls zutreffend) Der Wert Ihres Kredits in [Landeswährung des Kreditnehmers] kann sich ändern.

(falls zutreffend) Wenn beispielsweise [Landeswährung des Kreditnehmers] gegenüber [Kreditwährung] um 20 % an Wert verliert, würde sich der Wert Ihres Kredits um [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erhöhen. Allerdings könnte es sich auch um einen höheren Betrag handeln, falls [Landeswährung des Kreditnehmers] um mehr als 20 % an Wert verliert.

(falls zutreffend) Der Wert Ihres Kredits beläuft sich auf maximal [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers]. (falls zutreffend) Sie erhalten einen Warnhinweis, falls der Kreditbetrag [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erreicht. (falls zutreffend) Sie haben die Möglichkeit, [Recht auf Neuverhandlung eines Fremdwährungskreditvertrags oder Recht, den Kredit in [einschlägige Währung] umzuwandeln, und Bedingungen].

Laufzeit des Kredits: [Laufzeit]

[Kreditart]

[Art des anwendbaren Zinssatzes]

Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:

Dies bedeutet, dass Sie [Betrag] je geliehene(n) [Währungseinheit] zurückzuzahlen haben.

(falls zutreffend) Bei dem gewährten Kredit/einem Teil des gewährten Kredits handelt es sich um einen endfälligen Kredit. Ihre Schuld nach Ablauf der Laufzeit des Kredits beträgt [Kreditbetrag nach Endfälligkeit].

(falls zutreffend) Für dieses Merkblatt zugrunde gelegter Schätzwert der Immobilie [Betrag]

(falls zutreffend) Beleihungsgrenze (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie) [Verhältnis] oder Mindestwert der Immobilie als Voraussetzung für die Aufnahme eines Kredits in der angegebenen Höhe [Betrag]

(falls zutreffend) [Sicherheit]

4. Zinssatz und andere Kosten

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:

Zinssatz: [Wert in Prozent oder, falls zutreffend, Angabe eines Referenzzinssatzes und Prozentwerts der Zinsmarge des Kreditgebers]

[sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses]

Einmalige Kosten:

(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig. [Gebühr sofern bekannt oder Grundlage für die Berechnung.]

Regelmäßig anfallende Kosten:

(falls zutreffend) Dieser effektive Jahreszins wird anhand des angenommenen Zinssatzes berechnet.

(falls zutreffend) Da es sich bei Ihrem Kredit [einem Teil Ihres Kredits] um einen Kredit mit variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Zinssatz Ihres Kredits ändert. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, kann der effektive Jahreszins auf [Beispiel für den gemäß diesem Szenario fälligen effektiven Jahreszins] ansteigen.

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.

(falls zutreffend) Die folgenden Kosten sind dem Kreditgeber nicht bekannt und sind daher im effektiven Jahreszins nicht enthalten: [Kosten]

(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig.

Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit Ihrem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.

5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen

Häufigkeit der Ratenzahlungen: [Zahlungsintervall]

Anzahl der Zahlungen: [Anzahl]

6. Höhe der einzelnen Raten

[Betrag] [Währung]

Ihre Einkommenssituation kann sich ändern. Prüfen Sie bitte, ob Sie Ihre [Zahlungsintervall] Raten auch dann noch zahlen können, wenn sich Ihr Einkommen verringern sollte.

(falls zutreffend) Da es sich bei dem [gewährten Kredit/einem Teil des gewährten Kredits] um einen endfälligen Kredit handelt, müssen Sie eine gesonderte Regelung für die Tilgung der Schuld von [Kreditbetrag nach Endfälligkeit] nach Ablauf der Laufzeit des Kredits treffen. Berücksichtigen Sie dabei auch alle Zahlungen, die Sie zusätzlich zu der hier angegebenen Ratenhöhe leisten müssen.

(falls zutreffend) Der Zinssatz dieses Kredits oder eines Teils davon kann sich ändern. Daher kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, können Ihre Ratenzahlungen auf [Angabe der Höhe der gemäß diesem Szenario fälligen Rate] ansteigen.

(falls zutreffend) Die Höhe der [Zahlungsintervall] in [Landeswährung des Kreditnehmers] fälligen Zahlungen kann sich ändern. (falls zutreffend) Ihre pro [Zahlungsperiode] fälligen Zahlungen können sich auf [Höchstbetrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erhöhen. (falls zutreffend) Wenn beispielsweise [Landeswährung des Kreditnehmers] gegenüber [Kreditwährung] um 20 % an Wert verliert, müssten Sie pro [Zeitraum] [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] mehr zahlen. Ihre Zahlungen könnten auch um einen höheren Betrag ansteigen.

(falls zutreffend) Bei der Umrechnung Ihrer in [Kreditwährung] geleisteten Rückzahlungen in [Landeswährung des Kreditnehmers] wird der von [Name der den Wechselkurs veröfentlichenden Einrichtung] am [Datum] veröfentlichte oder auf der Grundlage von [Bezeichnung der Bezugsgrundlage oder Berechnungsmethode] am [Datum] errechnete Wechselkurs zugrunde gelegt.

(falls zutreffend) [Spezifische Angaben zu verbundenen Sparprodukten und Krediten mit abgegrenztem Zins]
7. (falls zutreffend) Beispiel eines Tilgungsplans
Der folgenden Tabelle ist die Höhe des pro [Zahlungsintervall] zu zahlenden Betrags zu entnehmen. Die Raten (Spalte [Nummer]) setzen sich aus zu zahlenden Zinsen (Spalte [Nummer]) und, falls zutreffend, zu zahlender Tilgung (Spalte [Nummer]) sowie, falls zutreffend, 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. [Tabelle]
8. Zusätzliche Auflagen
Der Kreditnehmer muss folgende Auflagen erfüllen, um in den Genuss der im vorliegenden Dokument genannten Kreditkonditionen zu kommen. [Auflagen] (falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass sich die in diesem Dokument genannten Kreditkonditionen (einschließlich Zinssatz) ändern können, falls Sie diese Auflagen nicht erfüllen. (falls zutreffend) Beachten Sie bitte die möglichen Konsequenzen einer späteren Kündigung der mit dem Kredit verbundenen Nebenleistungen: [Konsequenzen]
9. Vorzeitige Rückzahlung
Sie können den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. (falls zutreffend) [Bedingungen] (falls zutreffend) Ablösungsentschädigung: [Betrag oder, sofern keine Angabe möglich ist, Berechnungsmethode] (falls zutreffend) Sollten Sie beschließen, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, um die genaue Höhe der Ablösungsentschädigung zum betreffenden Zeitpunkt in Erfahrung zu bringen.
10. Flexible Merkmale
(falls zutreffend) [Information über Übertragbarkeit/Abtretung] Sie können den Kredit auf [einen anderen Kreditnehmer] [oder] [eine andere Immobilie] übertragen. [Bedingungen] (falls zutreffend) Sie können den Kredit nicht auf [einen anderen Kreditnehmer] [oder] [eine andere Immobilie] übertragen. (falls zutreffend) Zusätzliche Merkmale: [Erläuterung der in Teil B aufgelisteten zusätzlichen Merkmale und — fakultativ — aller weiteren Merkmale, die der Kreditgeber im Rahmen des Kreditvertrags anbietet und die nicht in den vorausgehenden Abschnitten genannt sind].
11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers
(falls zutreffend) Bevor Sie sich für die Aufnahme des Kredits entscheiden, haben Sie ab dem [Zeitpunkt, zu dem die Bedenkzeit beginnt][Dauer der Bedenkzeit] Bedenkzeit. (falls zutreffend) Sobald Sie den Kreditvertrag vom Kreditgeber erhalten haben, können Sie diesen nicht vor Ablauf einer Frist von [Zeitraum der Bedenkzeit] annehmen. (falls zutreffend) Sie können während eines Zeitraums von [Dauer der Widerrufsfrist] ab [Zeitpunkt, zu dem die Widerrufsfrist beginnt] von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch machen. [Bedingungen][Verfahren]

(falls zutreffend) Sie können Ihr Widerrufsrecht verlieren, wenn Sie innerhalb dieses Zeitraums eine Immobilie erwerben oder veräußern, die im Zusammenhang mit diesem Kreditvertrag steht. (falls zutreffend) Sollten Sie beschließen, von Ihrem Recht auf Widerruf [des Kreditvertrags] Gebrauch zu machen, so prüfen Sie bitte, ob Sie durch andere [, in Abschnitt 8 genannte] Auflagen im Zusammenhang mit dem Kredit [einschließlich der mit dem Kredit verbundenen Nebenleistungen] weiter gebunden bleiben.
12. Beschwerden
Im Fall einer Beschwerde wenden Sie sich bitte an [interne Kontaktstelle und Informationsquelle zum weiteren Verfahren] (falls zutreffend) Maximale Frist für die Bearbeitung der Beschwerde: [Zeitraum] (falls zutreffend) Sollten wir die Beschwerde nicht intern zu Ihrer Zufriedenheit beilegen, so können Sie sich auch an [Name der externen Stelle für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren] wenden (falls zutreffend) oder Sie können weitere Informationen bei FIN-NET oder der entsprechenden Stelle in Ihrem eigenen Land erfragen.
13. 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, so nehmen Sie bitte umgehend Kontakt mit uns auf, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann. (falls zutreffend) Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann als letztes Mittel Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.
(falls zutreffend) 14. Zusätzliche Informationen
(falls zutreffend) [auf den Kreditvertrag anwendbares Recht]. (Sofern der Kreditgeber eine Sprache verwenden möchte, die sich von der Sprache des ESIS-Merkblatts unterscheidet) 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. [Hinweis betreffend das Recht, dass der Kreditvertrags gegebenenfalls im Entwurf vorgelegt oder dies angeboten wird].
15. Aufsichtsbehörde
Die Aufsicht über diesen Kreditgeber obliegt: [Bezeichnung(en) und Internetadresse(n) der Aufsichtsbehörde(n)]. (falls zutreffend) Die Aufsicht über diesen Kreditvermittler obliegt: [Bezeichnung und Internetadresse der Aufsichtsbehörde]

TEIL B

Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts

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

Abschnitt „Vorbemerkungen“

- (1) Das Datum, bis zu dem die Angaben gelten, ist optisch angemessen hervorzuheben. Für die Zwecke dieses Abschnitts bezeichnet der Begriff „Gültigkeitsdatum“ den Zeitraum, innerhalb dessen die im ESIS-Merkblatt enthaltenen Angaben, etwa der Sollzinssatz, unverändert bleiben und zur Anwendung kommen werden, falls der Kreditgeber beschließt, den Kredit innerhalb dieser Frist zu bewilligen. Hängt die Festlegung des anwendbaren Sollzinssatzes und anderer Kosten vom Ergebnis des Verkaufs zugrunde liegender Wertpapiere ab, so können der letztliche Sollzinssatz und andere Kosten gegebenenfalls von diesen Angaben abweichen. Ausschließlich unter diesen Umständen ist auf die Tatsache, dass sich das Gültigkeitsdatum nicht auf den Sollzinssatz und andere Kosten bezieht, mit folgender Angabe hinzuweisen: „mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten“.

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, Internetadresse und Kontaktperson/-stelle 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 Internetadresse des Vertreters des Kreditgebers ist fakultativ.
- (4) Kommt Abschnitt 2 nicht zur Anwendung, so unterrichtet der Kreditgeber unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Verbraucher darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen erbracht werden.

(falls zutreffend) Abschnitt „2 Kreditvermittler“

Erhält der Verbraucher die Produktinformationen von einem Kreditvermittler, so erteilt dieser die folgenden Informationen:

- (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, Internetadresse und Kontaktperson/-stelle sind fakultativ.
- (3) Der Kreditgeber unterrichtet unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Verbraucher darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen erbracht werden.
- (4) Erläuterungen zur Art und Weise der Vergütung des Kreditvermittlers. Erhält dieser eine Provision vom Kreditgeber, so sind der Betrag und — sofern abweichend von der Angabe unter Abschnitt 1 — der Name des Kreditgebers anzugeben.

Abschnitt „3. Hauptmerkmale des Kredits“

- (1) In diesem Abschnitt sind die Hauptmerkmale des Kredits, einschließlich des Wertes, der Währung und der potenziellen Risiken, die mit dem Sollzinssatz (darunter die unter Nummer 8 genannte Risiken) und der Amortisationsstruktur verbunden sind, klar darzulegen.
- (2) Handelt es sich bei der Kreditwährung nicht um die Landeswährung des Verbrauchers, so weist der Kreditgeber darauf hin, dass der Verbraucher zumindest einen regelmäßigen Warnhinweis erhält, sobald der Wechselkurs um mehr als 20 % schwankt, gegebenenfalls das Recht hat, die Währung des Kreditvertrags umzuwandeln, oder die Möglichkeit hat, die Bedingungen neu auszuhandeln, sowie auf alle sonstigen Regelungen, die dem Verbraucher zur Begrenzung des Wechselkursrisikos zur Verfügung stehen. Ist im Kreditvertrag eine Bestimmung zur Begrenzung des Wechselkursrisikos vorgesehen, so gibt der Kreditgeber den Höchstbetrag an, den der Verbraucher gegebenenfalls zurückzahlen hat. Ist im Kreditvertrag keine Bestimmung vorgesehen, wonach das Wechselkursrisiko für den Verbraucher auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt wird, so gibt der Kreditgeber ein anschauliches Beispiel dafür, wie sich ein Kursverfall der Landeswährung des Verbrauchers von 20 % gegenüber der Kreditwährung auf den Wert des Kredits auswirkt.
- (3) 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.
- (4) Die Art des Kredits ist genau anzugeben (z. B. grundpfandrechtlich besicherter Kredit, wohnungswirtschaftlicher Kredit, gesicherte Kreditkarte). Bei der Beschreibung der Kreditart ist klar anzugeben, wie Kapital und Zinsen während der Laufzeit des Kredits zurückzahlen sind (d. h. die Amortisationsstruktur) und ob der Kreditvertrag auf einer Kapitalrückzahlung oder auf der Endfälligkeit basiert oder eine Mischung von beidem ist.
- (5) Handelt es sich bei dem gewährten Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Verwendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.
- (6) In diesem Abschnitt ist anzugeben, ob der Sollzinssatz fest oder variabel ist, sowie gegebenenfalls die Zeiträume, für die der Zinssatz festgeschrieben ist, wie häufig der Zinssatz in der Folge überprüft wird und inwieweit die Variabilität des Sollzinssatzes 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 anzugeben, etwa mittels einer Internetadresse, wo weitere Informationen zu den in der Formel zugrunde gelegten Indizes oder Zinssätzen zu finden sind, z. B. Euribor-Satz oder Referenzzinssatz der Zentralbank.

- (7) Gelten unter bestimmten Umständen unterschiedliche Sollzinssätze, so sind diese Angaben für alle anzuwendenden Sollzinssätze zu machen.
- (8) Der „zurückzuzahlende Gesamtbetrag“ entspricht dem Gesamtbetrag, den der Verbraucher zu zahlen hat. Er wird dargestellt als die Summe aus Kreditbetrag und Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher. 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.
- (9) 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 Verbraucher darauf hinzuweisen. Der Kreditgeber hat gegebenenfalls den geschätzten Wert der Immobilie oder der sonstigen Sicherheiten zu nennen, die zur Erstellung dieses Merkblatts herangezogen wurden.
- (10) Der Kreditgeber gibt gegebenenfalls Folgendes an:
 - a) die „Beleihungsgrenze“ (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie,) die das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert angibt. 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; oder
 - b) den „Mindestwert der Immobilie, den der Kreditgeber für die Vergabe eines Kredits in der angegebenen Höhe voraussetzt“.
- (11) Bei mehrteiligen Krediten (z. B. zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) muss dies aus den Angaben zur Art des Kredits hervorgehen und die vorgeschriebenen Informationen müssen für jeden Teil des Kredits angegeben werden.

Abschnitt „4. Zinssatz und andere Kosten“

- (1) Der Begriff „Zinssatz“ bezeichnet den Sollzinssatz oder die Sollzinssätze.
- (2) Der Sollzinssatz ist als Prozentwert anzugeben. Handelt es sich um einen variablen Sollzinssatz auf Basis eines Referenzzinssatzes, so kann der Kreditgeber den Sollzinssatz in Form eines Referenzzinssatzes und eines Prozentwerts seiner Zinsmarge angeben. Der Kreditgeber muss allerdings den am Tag der Ausstellung des ESIS-Merkblatts geltenden Wert des Referenzzinssatzes angeben.

Im Falle eines variablen Sollzinssatzes ist Folgendes anzugeben: a) die für die Berechnung des effektiven Jahreszinses zugrunde gelegten Annahmen, b) gegebenenfalls die geltenden Ober- und Untergrenzen sowie c) ein Warnhinweis, dass sich die Variabilität negativ auf die tatsächliche Höhe des effektiven Jahreszinses auswirken könnte. Der Warnhinweis hat in größerer Schrift deutlich sichtbar im Hauptteil des ESIS-Merkblatts zu erscheinen, damit die Aufmerksamkeit der Verbraucher darauf gelenkt wird. Der Warnhinweis sollte durch ein anschauliches Beispiel zum effektiven Jahreszins ergänzt werden. Besteht eine Obergrenze für den Sollzinssatz, so basiert das Beispiel auf der Annahme, dass der Sollzinssatz bei frühestmöglicher Gelegenheit auf das höchste im Kreditvertrag vorgesehene Niveau ansteigt. Besteht keine Obergrenze, so bildet das Beispiel den effektiven Jahreszins beim höchsten Sollzinssatz der mindestens letzten zwanzig Jahre ab oder — falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen — des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzzinssatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzzinssatz verwendet. Diese Anforderung gilt nicht für Kreditverträge, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann. Im Falle von Kreditverträgen, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann, muss das Merkblatt einen Warnhinweis enthalten, dass der effektive Jahreszins auf der Grundlage des Sollzinssatzes für den Anfangszeitraum berechnet worden ist. Der Warnhinweis ist durch ein zusätzliches anschauliches Beispiel für den gemäß Artikel 17 Absatz 4 errechneten effektiven Jahreszins zu ergänzen. Bei mehrteiligen Krediten (z. B. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits zu erteilen.

- (3) In der Rubrik „sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses“ sind alle sonstigen im effektiven Jahreszins enthaltenen Kosten aufzuführen, einschließlich einmaliger Kosten — etwa Verwaltungsgebühren — 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. Dabei müssen die für Vertragsverletzungen anfallenden Kosten nicht enthalten sein. 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 Hinweischarakter hat. Sind einzelne Kosten im effektiven Jahreszins nicht enthalten, weil sie dem Kreditgeber nicht bekannt sind, so ist dies optisch hervorzuheben.

Hat der Verbraucher dem Kreditgeber seine Wünsche in Bezug auf eines oder mehrere Elemente seines Kredits mitgeteilt, beispielsweise in Bezug auf die Laufzeit des Kreditvertrags oder den Gesamtkreditbetrag, so muss der Kreditgeber diese Elemente soweit möglich aufgreifen; 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 Jahreszins einfließen, hebt der Kreditgeber die Gebühren optisch hervor, die mit anderen Mechanismen der Inanspruchnahme verbunden sein können, welche nicht notwendigerweise diejenigen sind, anhand deren der effektive Jahreszins berechnet worden ist.

- (4) Fällt eine Gebühr für die Eintragung einer Hypothek oder vergleichbaren Sicherheit an, so ist diese zusammen mit dem Betrag (sofern bekannt) in diesem Abschnitt anzugeben, oder — falls dies nicht möglich ist — ist die Grundlage für die Festsetzung dieses Betrags anzugeben. Ist die Gebühr bekannt und wurde sie in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so sind das Anfallen der Gebühr und deren Höhe unter „einmalige Kosten“ auszuweisen. Ist dem Kreditgeber die Gebühr nicht bekannt und wurde diese daher nicht in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so muss das Anfallen einer Gebühr klar und deutlich in der Liste der dem Kreditgeber nicht bekannten Kosten aufgeführt werden. In beiden Fällen ist die Standardformulierung gemäß Teil A unter der entsprechenden Rubrik zu verwenden.

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 Verbraucher klar zu erläutern.
- (2) 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 und die Raten gezahlt werden.
- (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) Handelt es sich bei dem gewährten Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Verwendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.

Muss der Verbraucher ein damit verbundenes Sparprodukt aufnehmen, um einen durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit gesicherten endfälligen Kredit zu erhalten, sind Betrag und Häufigkeit von Zahlungen für dieses Produkt anzugeben.

- (4) Im Falle eines variablen Sollzinssatzes muss das Merkblatt einen diesbezüglichen Hinweis enthalten, wobei die Formulierung unter Teil A zu verwenden und ein anschauliches Beispiel für die maximale Zahlungsrate anzuführen ist. Besteht eine Obergrenze, so muss in dem Beispiel die Höhe der Raten aufgezeigt werden, die fällig sind, falls der Sollzinssatz die Obergrenze erreicht. Besteht keine Obergrenze, so bildet der ungünstigste denkbare Verlauf die Höhe der Ratenzahlungen beim höchsten Sollzinssatz der letzten 20 Jahre ab oder — falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen — des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzsatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzsatz verwendet. Die Anforderung, ein anschauliches Beispiel anzuführen, gilt nicht für Kreditverträge, bei denen ein fester Sollzinssatz für einen konkreten Anfangszeitraum vom mehreren Jahren vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgelegt werden kann. Bei mehrteiligen Krediten (d. h. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits und für den Gesamtkredit anzugeben.
- (5) (falls zutreffend) Wird der Kredit in einer anderen Währung als der Landeswährung des Verbrauchers bereitgestellt oder ist er auf eine andere Währung als die Landeswährung des Verbrauchers indexiert, verdeutlicht der Kreditgeber — unter Verwendung der Formulierung unter Teil A — anhand eines Zahlenbeispiels, wie sich Änderungen des maßgeblichen Wechselkurses auf die Höhe der Raten auswirken können. Dieses Beispiel basiert auf einem Kursverlust der Landeswährung des Verbrauchers von 20 % und wird von einem Hinweis an hervorgehobener Stelle begleitet, dass die Raten um mehr als den in diesem Beispiel angenommenen Betrag steigen können. Besteht eine Obergrenze, die den Anstieg auf weniger als 20 % begrenzt, so ist stattdessen der Höchstwert der Zahlungen in der Landeswährung des Verbrauchers anzugeben und der Hinweis auf etwaige weitere Anstiege entfällt.
- (6) Handelt es sich bei dem gesamten Kreditvertrag oder eines Teils davon um einen Kreditvertrag mit variablem Zinssatz und kommt ferner Nummer 5 zur Anwendung, so ist das Beispiel nach Nummer 3 auf der Grundlage der Ratenhöhe im Sinne von Nummer 1 anzugeben.

- (7) Werden die Raten in einer anderen Währung als der Kreditwährung gezahlt oder hängt die Höhe der einzelnen in der Landeswährung des Verbrauchers ausgedrückten Raten von dem entsprechenden Betrag in einer anderen Währung ab, so sind in diesem Abschnitt der Termin, zu dem der anwendbare Wechselkurs berechnet wurde sowie entweder der Wechselkurs oder die Grundlage für dessen Berechnung und die Häufigkeit der Anpassung desselben anzugeben. Gegebenenfalls ist dabei der Name der den Wechselkurs veröffentlichenden Einrichtung zu nennen.
- (8) Handelt es sich um einen Kredit mit abgegrenztem Zins, bei dem der fällige Zins durch die Raten nicht vollständig zurückbezahlt und zum ausstehenden Gesamtkreditbetrag hinzuaddiert wird, so ist zu erläutern, wie und wann der abgegrenzte Zins als Barbetrag zu dem Kredit hinzuaddiert wird und wie sich dies auf die Restschuld des Verbrauchers auswirkt.

Abschnitt „7. Beispiel eines Tilgungsplans“

- (1) Dieser Abschnitt ist aufzunehmen falls es sich um einen Kredit mit abgegrenztem Zins handelt, bei dem der fällige Zins durch die Raten nicht vollständig zurückbezahlt und zum ausstehenden Gesamtkreditbetrag hinzuaddiert wird oder falls der Sollzinssatz für die Laufzeit des Kreditvertrags festgeschrieben ist. Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass in anderen Fällen die Darstellung eines Beispiels für einen Tilgungsplan vorgeschrieben ist.

Hat der Verbraucher ein Recht auf einen überarbeiteten Tilgungsplan, so ist dies zusammen mit den Bedingungen anzugeben, unter denen der Verbraucher dieses Recht hat.

- (2) Kann der Sollzinssatz während der Kreditlaufzeit variieren, so können die Mitgliedstaaten vorschreiben, dass der Kreditgeber nach Angabe des Sollzinssatzes den Zeitraum nennen muss, 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. Die vom Verbraucher gezahlten Gesamtkosten des Kredits (d. h. die Gesamtsumme der Spalte „Höhe der Ratenzahlung“) sind optisch deutlich hervorzuheben und als solche darzustellen.
- (5) Ist der Sollzinssatz 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 Verbraucher 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.

Abschnitt „8. Zusätzliche Auflagen“

- (1) Der Kreditgeber nennt in diesem Abschnitt die mit der Kreditvergabe verbundenen Auflagen, so die Auflage, die Immobilie zu versichern, eine Lebensversicherung abzuschließen, das Gehalt auf ein bei dem Kreditgeber geführtes 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.
- (2) Der Kreditgeber gibt die Dauer der Auflage an, z. B. bis zum Ablauf des Kreditvertrags. Der Kreditgeber gibt für jede Verpflichtung die dem Verbraucher entstehenden Kosten an, die im effektiven Jahreszins nicht berücksichtigt wurden.
- (3) Der Kreditgeber teilt mit, ob der Verbraucher zum Erwerb etwaiger Nebenleistungen verpflichtet ist, um den Kredit zu den genannten Bedingungen zu erhalten, und ob der Verbraucher gegebenenfalls verpflichtet ist, diese vom bevorzugten Anbieter des Kreditgebers zu erwerben oder ob er diese von einem Anbieter seiner Wahl erwerben kann. Hängt eine solche Möglichkeit davon ab, dass die Nebenleistungen bestimmte Mindestmerkmale aufweisen, so sind diese in dieser Rubrik zu beschreiben.

Sofern der Kreditvertrag mit anderen Produkten gebündelt angeboten wird, nennt der Kreditgeber die wichtigsten Merkmale dieser anderen Produkte und gibt eindeutig an, ob der Verbraucher das Recht hat, den Kreditvertrag oder die an ihn geknüpften Produkte voneinander getrennt zu kündigen, und zu welchen Bedingungen und mit welchen Folgen dies möglich ist sowie gegebenenfalls die möglichen Folgen der Kündigung der in Verbindung mit dem Kreditvertrag vorgeschriebenen Nebenleistungen.

Abschnitt „9. Vorzeitige Rückzahlung“

- (1) Der Kreditgeber nennt die etwaigen Bedingungen für eine vorzeitige vollständige oder teilweise Rückzahlung des Kredits.

- (2) In der Rubrik Ablöseentschädigung weist der Kreditgeber den Verbraucher auf jedwede Ablöseentschädigung oder sonstigen Kosten einer vorzeitigen Rückzahlung zur Entschädigung des Kreditgebers hin und gibt sofern möglich 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 Sollzinssatz, so erläutert der Kreditgeber, wie die Entschädigung berechnet wird, und gibt den potenziellen Höchstbetrag der Entschädigung an oder — falls dies nicht möglich ist — macht er dem Verbraucher in einem anschaulichen Beispiel deutlich, wie hoch die Entschädigung bei Zugrundelegung unterschiedlicher möglicher Szenarien ausfällt.

Abschnitt „10. Flexible Merkmale“

- (1) Gegebenenfalls erläutert der Kreditgeber die Möglichkeit und die Bedingungen für die Übertragung des Kredits auf einen anderen Kreditgeber oder eine andere Immobilie.
- (2) (Falls zutreffend) Zusätzliche Merkmale: Wenn Produkte eines der unten unter Nummer 5 aufgelisteten Merkmale enthalten, muss dieser Abschnitt diese Merkmale auflisten und eine knappe Erläuterung der folgenden Punkte enthalten: die Bedingungen, unter denen der Verbraucher dieses Merkmal nutzen kann; jegliche mit dem Merkmal verbundenen Bedingungen; ob gewöhnlich mit dem Merkmal verbundene gesetzliche oder andere Schutzvorkehrungen für den Verbraucher wegfallen, wenn das Merkmal Bestandteil des durch eine Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesicherten Kredits ist, und die Firma, die das Merkmal anbietet (sofern mit dem Kreditgeber nicht identisch).
- (3) Wenn das Merkmal zusätzliche Kredite umfasst, müssen dem Verbraucher in diesem Abschnitt die folgenden Punkte erläutert werden: der Gesamtkreditbetrag (einschließlich des Kredits, der durch die Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesichert ist); ob der zusätzliche Kredit besichert ist; die entsprechenden Sollzinssätze und ob er einer Regulierung unterliegt. Dieser zusätzliche Kreditbetrag ist entweder im Rahmen der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung enthalten oder — wenn dies nicht der Fall ist — es wird in diesem Abschnitt klargestellt, dass die Verfügbarkeit des zusätzlichen Betrags von einer weiteren Prüfung der Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit zurückzuzahlen, abhängt.
- (4) Wenn das Merkmal einen Träger für Spareinlagen umfasst, sind die entsprechenden Zinssätze zu erläutern.
- (5) Die möglichen weiteren Merkmale sind: „Überzahlungen/Unterzahlungen“ [es wird mehr oder weniger zurückgezahlt als die im Rahmen der Amortisationsstruktur vereinbarte normale Rate]; „Zahlungsunterbrechungen“ [Zeiträume, während denen der Verbraucher keine Zahlungen leisten muss]; „Rückdarlehen“ [Möglichkeit für den Verbraucher, Beträge, die bereits in Anspruch genommen und zurückbezahlt wurden, erneut aufzunehmen]; „verfügbare zusätzliche Kreditaufnahme ohne weitere Genehmigung“; „zusätzliche besicherte oder unbesicherte Kreditaufnahme [in Übereinstimmung mit Nummer 3 oben] „Kreditkarte“; „damit verbundenes Girokonto“ sowie „damit verbundenes Sparkonto“.
- (6) Der Kreditgeber kann alle weiteren Merkmale erläutern, die er als Teil des Kreditvertrags anbietet und die nicht in den vorausgehenden Abschnitten genannt sind.

Abschnitt „11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers“

- (1) Der Kreditgeber weist auf die bestehenden Rechte hin wie etwa ein Recht auf Widerruf oder Bedenkzeit oder gegebenenfalls andere Rechte wie etwa ein Recht auf Übertragbarkeit (einschließlich Abtretung), spezifiziert die Voraussetzungen für ihre Ausübung, die bei ihrer Ausübung vom Verbraucher einzuhaltenden Verfahren — unter anderem die Adresse, an die die Mitteilung über den Widerruf zu richten ist — sowie die entsprechenden Gebühren (falls zutreffend).
- (2) Falls der Verbraucher ein Recht auf Bedenkzeit oder Widerruf hat, so wird deutlich darauf hingewiesen.
- (3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, ist der Verbraucher im Einklang mit Artikel 3 der Richtlinie 2002/65/EG darüber zu unterrichten, ob er über ein Widerrufsrecht verfügt oder nicht.

Abschnitt „12. Beschwerden“

- (1) In diesem Abschnitt werden die interne Kontaktstelle [Bezeichnung der einschlägigen Abteilung] und ein Weg zur Kontaktaufnahme mit dieser Beschwerdestelle [Anschrift] oder [Telefonnummer] oder [eine Kontaktperson] [Kontaktangaben] sowie ein Link zu einem Beschwerdeverfahren auf der entsprechenden Seite einer Website oder ähnlichen Informationsquelle angegeben.
- (2) Es wird der Name der externen Stelle für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren angegeben und — falls die Nutzung des internen Beschwerdeverfahrens eine Voraussetzung für den Zugang zu dieser Stelle ist — wird unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hingewiesen.
- (3) Bei Kreditverträgen mit einem Verbraucher, der seinen Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat hat, macht der Kreditgeber diesen auf das FIN-NET aufmerksam (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Abschnitt „13. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer“

- (1) Kann die Nichteinhaltung einer aus dem Kredit erwachsenden Verpflichtung durch den Verbraucher für diesen finanzielle oder rechtliche Konsequenzen haben, erläutert der Kreditgeber in diesem Abschnitt die wichtigsten Fälle (z. B. Zahlungsverzug/Zahlungsausfall, Nichteinhaltung der in Abschnitt 8 — „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 sind optisch hervorzuheben.
- (3) Kann die zur Besicherung des Kredits verwendete Immobilie an den Kreditgeber zurückgegeben oder übertragen werden, falls der Verbraucher seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, so ist in diesem Abschnitt unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hinzuweisen.

Abschnitt „14. Weitere Angaben“

- (1) Im Falle von Fernabsatz enthält dieser Abschnitt sämtliche Angaben zu dem auf den Kreditvertrag anwendbaren Recht oder zur zuständigen Gerichtsbarkeit.
- (2) Beabsichtigt der Kreditgeber, während der Vertragslaufzeit mit dem Verbraucher in einer anderen Sprache als der des ESIS-Merkblatts zu kommunizieren, wird dies ebenfalls erwähnt und die Sprache angegeben, in der kommuniziert werden soll. Die Bestimmungen des Artikels 3 Absatz 1 sowie des Artikels 3 Absatz 3 Buchstabe g der Richtlinie 2002/65/EG bleiben hiervon unberührt.
- (3) Der Kreditgeber oder der Kreditvermittler weisen auf das Recht des Verbrauchers hin, dass er gegebenenfalls zumindest zum Zeitpunkt der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs erhält oder ihm dies angeboten wird.

Abschnitt „15 Aufsichtsbehörde“

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

ANHANG III

MINDESTANFORDERUNGEN AN KENNTNISSE UND FÄHIGKEITEN

1. Die Mindestanforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals der Kreditgeber, der Kreditvermittler und ihrer benannten Vertreter gemäß Artikel 9 sowie der Personen, die an der Geschäftsleitung von Kreditvermittlern oder ihren benannten Vertretern gemäß Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe c und Artikel 31 Absatz 2 beteiligt sind, umfassen zumindest Folgendes:
 - a) angemessene Kenntnis der unter Artikel 3 fallenden Kreditprodukte und der üblicherweise mit ihnen angebotenen Nebenleistungen;
 - b) angemessene Kenntnis der Rechtsvorschriften betreffend Verbraucherkreditverträge insbesondere der Bestimmungen zum Verbraucherschutz;
 - c) angemessene Kenntnis und Verständnis des Verfahrens des Immobilienerwerbs;
 - d) angemessene Kenntnis der Bewertung von Sicherheiten;
 - e) angemessene Kenntnis der Organisation und Funktionsweise von Grundbüchern;
 - f) angemessene Kenntnis des Marktes in dem einschlägigen Mitgliedstaat;
 - g) angemessene Kenntnis der ethischen Standards im Geschäftsleben;
 - h) angemessene Kenntnis des Verfahrens zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers oder gegebenenfalls angemessene Fähigkeiten bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern;
 - i) angemessene Finanz- und Wirtschaftskompetenz.
2. Bei der Festlegung der Mindestanforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten 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 Mitgliedstaaten legen das angemessene Niveau an Kenntnissen und Fähigkeiten auf der folgenden Grundlage fest:
 - a) Berufsqualifikationen, z. B. Diplome, Titel, 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.

Nach dem 21. März 2019 kann die Feststellung eines angemessenen Niveaus an Kenntnissen und Fähigkeiten nicht ausschließlich auf der Grundlage der in Absatz 1 Buchstabe b genannten Berufserfahrung erfolgen.
