

# **EUROPÄISCHE VEREINBARUNG EINES FREIWILLIGEN VERHALTENS-KODEX ÜBER VORVERTRAGLICHE INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KREDITE (“VEREINBARUNG”)**

Diese Vereinbarung wurde zwischen den Europäischen Verbraucherorganisationen und den Europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden, deren Mitglieder wohnungswirtschaftliche Kredite anbieten (siehe unten) ausgehandelt und angenommen. Die Vereinbarung unterstützt einen freiwilligen Verhaltenskodex (“Kodex”), der von jedem Kreditinstitut umgesetzt werden sollte, das dem Verbraucher wohnungswirtschaftliche Kredite anbietet.

Eine Liste der Unterzeichner liegt der Vereinbarung in der Anlage bei.

Die Vereinbarung ist in zwei Teile gegliedert:

- Teil I: Die Maßnahmen zur Umsetzung und Kontrolle des freiwilligen Kodexes;
- Teil II: Der Inhalt des freiwilligen Kodexes über Informationen, die dem Verbraucher zur Verfügung gestellt werden sollten:
  - in Form allgemeiner Informationen über angebotene wohnungswirtschaftliche Kredite;
  - in Form personalisierter Informationen, die in der vorvertraglichen Phase im Rahmen eines „Europäischen Standardisierten Merkblatts“ unterbreitet werden sollten.

Mit dem Kodex soll die Transparenz der Informationen und deren Vergleichbarkeit sichergestellt werden.

## **Anwendungsbereich des freiwilligen Verhaltenskodex**

Der Kodex betrifft Verbraucherinformationen für national wie grenzüberschreitend angebotene wohnungswirtschaftliche Kredite.

## **Definition des “wohnungswirtschaftlichen Kredits” im Sinne des Kodex**

Ein wohnungswirtschaftlicher Kredit ist ein Kredit, der einem Verbraucher für den Kauf oder Umbau einer privaten Wohnimmobilie, die in seinem Eigentum steht, oder die er erwerben will, ausgereicht wird, und die entweder durch eine Hypothek / ein Grundpfandrecht auf das unbewegliche Eigentum oder durch eine Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich zu diesem Zweck genutzt wird, gesichert ist.

Wohnungswirtschaftliche Kredite, die von der Verbraucherkreditrichtlinie (87/102/EWG) erfaßt sind, sind vom Anwendungsbereich des Kodex ausgeschlossen.

## TEIL I: UMSETZUNGSVORGABEN

Der freiwillige Kodex wird nach folgendem Verfahren umgesetzt werden:

1. Die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände, die den Kodex zeichnen, werden ihre Umsetzungsabsicht öffentlich erklären.
2. Jeder der europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände wird eine offizielle Empfehlung an seine nationalen Mitglieder senden und diese einladen:
  - 2.1. eine öffentliche Erklärung abzugeben, dass sie den Kodex zeichnen;
  - 2.2. alle nötigen Maßnahmen zu ergreifen, die einer effizienten Umsetzung des Kodexes dienen. Dazu werden die einzelnen Kreditinstitute, die sich für eine Anwendung des Kodexes entscheiden, gebeten:
    - 2.2.1. ihre Zustimmung zum Kodex binnen 6 Monaten nach Ratifizierung der Vereinbarung bekanntzugeben;
    - 2.2.2. ihre Unterzeichnung des Kodex zu veröffentlichen; und
    - 2.2.3. ihre Zustimmung zur Anwendung des Kodex gemeinsam mit dem Datum der Umsetzung an das Zentralregister zu melden (siehe 7.2)

Die Umsetzung des Kodex sollte binnen 12 Monaten nach der Meldung an das Zentralregister erfolgen.

3. Der Kodex wird veröffentlicht und in allen Filialen der zeichnenden Kreditinstitute für den Kunden verfügbar sein.
4. Die zur Verfügung gestellten Exemplare des Kodex werden stets Auskunft über Namen, Adresse und Telefonnummer des zuständigen Streitschlichtungsorgans enthalten.
5. Die Verbraucher werden über die Existenz und Verfügbarkeit des Kodex durch einen speziellen Hinweis im Europäischen Standardisierten Merkblatt informiert.
6. Die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände werden einen jährlichen „Fortschrittsbericht“ über die Umsetzung des Kodex veröffentlichen.
7. Die Europäische Kommission hat angekündigt, daß sie folgende Maßnahmen einleiten will:
  - 7.1. die Akzeptanz bei der Umsetzung sowie die Effizienz des Kodex beobachten; und
  - 7.2. sicherstellen, daß ein zentrales Register eingerichtet wird, aus dem zu entnehmen sein wird, welche Kreditinstitute wohnungswirtschaftliche Kredite anbieten und, soweit dies der Fall ist, welche den Kodex angenommen haben und welche nicht;
  - 7.3. eine Empfehlung veröffentlichen, die den freiwilligen Kodex enthält, wie bereits in KOM (1999) 232, vom 11.05.99 vorgesehen;
  - 7.4. innerhalb einer Zeitspanne von 2 Jahren nach ihrer Empfehlung, die Anwendung des Kodex auf der Grundlage eigener Kontrollmassnahmen sowie der von den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden erstellten jährlichen Fortschrittsberichte und sonstiger zusätzlich verfügbarer Informationen begutachten;

Unmittelbar danach und unter der Federführung der Europäischen Kommission wird der Kodex durch alle Dialog-Teilnehmer auf Basis der von der Kommission ermittelten Prüfungsergebnisse überarbeitet.

8. Die Zeichnung des Kodex steht anderen Kreditinstituten frei, die nicht Mitglied der europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände sind, die den Kodex angenommen haben.

## **TEIL II: FREIWILLIGER VERHALTENSKODEX ÜBER VORVERTRAGLICHE INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KREDITE**

Dies ist ein freiwilliger Verhaltenskodex („Kodex“) über außervertragliche Informationen, die dem Verbraucher bei wohnungswirtschaftlichen Krediten zur Verfügung gestellt werden sollten. Der Kodex ist der Kern der Europäischen Vereinbarung eines freiwilligen Verhaltenskodex über wohnungswirtschaftliche Kredite (wie in der Vereinbarung definiert), die von den Europäischen Verbraucherorganisationen und den Europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden ausgehandelt und verabschiedet wurde.

Kreditinstitute, die den Kodex zeichnen, verpflichten sich, dem Verbraucher, in Einklang mit den vereinbarten Umsetzungsmaßnahmen, und in der nachfolgend beschriebenen Form

- allgemeine Informationen über die im Angebot befindlichen wohnungswirtschaftlichen Kredite; sowie
- in einer vorvertraglichen Phase, individuelle Informationen, die in einem „Europäischen Standardisierten Merkblatt“ dargestellt werden sollten,

zur Verfügung zu stellen.

Die endgültige Entscheidung, ein Kreditangebot eines Darlehensgebers anzunehmen, obliegt dem Verbraucher.

## **1. Allgemeine Informationen, die dem Verbraucher zur Verfügung gestellt werden sollten**

Die ersten Informationen über wohnungswirtschaftliche Kredite sollten folgende Angaben umfassen oder um sie ergänzt werden. Diese Angaben sollen in derselben Art und Weise zur Verfügung gestellt werden, wie die Informationen selbst.

A – Anbieter:

1. Name und Adresse des Darlehensgebers;
2. Soweit zutreffend, Name und Adresse des Vermittlers.

B – Wohnungswirtschaftlicher Kredit:

1. Zweck für den der wohnungswirtschaftliche Kredit verwendet wird;
2. Art der Sicherheit;
3. Beschreibung der angebotenen wohnungswirtschaftlichen Kredite mit einer kurzen Darstellung der Unterschiede zwischen Produkten mit fester und variabler Verzinsung, einschließlich der sich hieraus ergebenden Auswirkungen für den Verbraucher;
4. Art der Verzinsung – fest, variabel, sowie Varianten hiervon;
5. Hinweis auf die Kosten eines typischen wohnungswirtschaftlichen Kredits für den Verbraucher;
6. Eine Liste der damit verbundenen Kostenelemente wie zum Beispiel Verwaltungskosten, Versicherungskosten, Kosten für Rechtsberatung, Vermittlerkosten...;
7. Die verschiedenen Varianten zur Rückzahlung des Darlehens (einschließlich der Anzahl, Häufigkeit, Höhe der Ratenzahlungen, soweit zutreffend);
8. Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung (wenn ja, zu welchen Bedingungen);
9. Notwendigkeit einer Beleihungswertermittlung durch Schätzung der Immobilie, und, bejahendenfalls, durch wen diese ausgeführt werden soll;
10. Allgemeine Informationen über Steuervergünstigungen für Zinsen eines wohnungswirtschaftlichen Kredits oder andere geläufige öffentliche Förderungen, bzw. Informationen, wo man weiterführende Beratung erhalten kann;
11. Die Dauer der Bedenkzeit, soweit einschlägig
12. Bestätigung, dass das Kreditinstitut den Kodex gezeichnet hat, und Hinweis, dass eine Kopie des Kodex im Kreditinstitut verfügbar ist.

**2. Informationen, die im Rahmen des „Europäischen Standardisierten Merkblatts“ zur Verfügung gestellt werden sollten**

Die Inhalte des „Europäischen Standardisierten Merkblatts“ sind nachfolgend dargestellt

| <b>Europäisches Standardisiertes Merkblatt</b>   |   |
|--|---|
| Diese standardisierte Information ist ein integraler Bestandteil des freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite |   |
| <b>INHALT DES STANDARDISIERTEN MERKBLATTS</b>  | <b>VOM KREDITINSTITUTE ZU LEISTENDE ANGABEN</b>   |
| <b>Einleitungstext</b>   | <p>Dieses Dokument stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar.</p> <p>Die Angaben werden nach Treu und Glauben zur Verfügung gestellt und sind eine akkurate Beschreibung des Angebots, das das Kreditinstitut unter aktuellen Marktbedingungen und auf der Basis der vom Kunden bereitgestellten Information machen würde. Es sollte allerdings beachtet werden, daß sich die Angaben, je nach Marktentwicklung, ändern können.</p> <p>Die Aushändigung dieses Informationsmerkblattes verpflichtet den Darlehensgeber nicht automatisch zur Kreditbewilligung.</p>   |
| <b>1. Anbieter</b>   |   |
| <b>2. Produktbeschreibung</b>  | <p>In diesem Absatz sollte eine kurze aber deutliche Beschreibung des Produkts erfolgen.</p> <p>Dabei sollte verdeutlicht werden, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Darlehen hypothekarisch/grundpfandrechtlich oder durch eine im betroffenen Mitgliedstaat gewöhnlich verwendete Sicherheit gesichert ist;</li> <li>• es sich bei dem angebotenen Produkt um ein tilgungsfreies wohnungswirtschaftliches Darlehen handelt (d.h. der Kreditnehmer zahlt während der Darlehenslaufzeit nur die Zinsen und am Ende der Laufzeit den vollen Darlehensbetrag zurück) oder um ein wohnungswirtschaftliches Annuitätendarlehen (d.h. der Kunde zahlt über die gesamte Laufzeit des wohnungswirtschaftlichen Darlehens Raten, die sowohl die Zinsen als auch den Tilgungsanteil enthalten);</li> <li>• die Bedingungen des wohnungswirtschaftlichen Darlehens vom vorhandenen Eigenkapital des Verbrauchers abhängig sind (eventuell beschrieben als Prozentsatz des Wohneigentumswertes);</li> <li>• die Bedingungen des wohnungswirtschaftlichen Darlehens von der Bürgschaft eines Dritten abhängig sind;</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>3. Nominalzinssatz (anzugeben ist die Art des Zinssatzes und die Zinsbindungsfrist)</b></p>  | <p>Dieser Abschnitt sollte Information zur Hauptbedingung des wohnungswirtschaftlichen Darlehens liefern – dem Zinssatz.</p> <p>Soweit relevant, sollte die Beschreibung Einzelheiten beinhalten, wie der Zinssatz sich ändern kann, einschließlich z. B. der Angabe der Anpassungsperioden sowie etwaiger Zinsober- und Zinsuntergrenzen etc.</p> <p>Die Beschreibung sollte beinhalten, ob ein variabler Zinssatz indexiert wird oder nicht und, soweit relevant, Details zur Indexierung beinhalten.</p>  |
| <p><b>4. Effektiver Jahreszins auf der Basis der nationalen Bestimmungen oder Effektivzins, soweit relevant</b></p>  | <p>Falls es keine nationalen Regelungen zum effektiven Jahreszins gibt, sollte der äquivalente Effektivzins verwendet werden.</p>  |
| <p><b>5. Höhe des Kreditbetrags und Währung</b></p>  |  |
| <p><b>6. Gesamtdauer des wohnungswirtschaftlichen Darlehens</b></p>  |  |
| <p><b>7. Anzahl und Häufigkeit der Ratenzahlung (kann variieren)</b></p>   |  |
| <p><b>8 Bei Annuitätendarlehen - Höhe der Ratenzahlung (kann variieren)</b></p>  |  |
| <p><b>9 Bei tilgungsfreiem wohnungswirtschaftlichem Darlehen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhe jeder regelmäßigen Zinsrate</li> <li>• Höhe der regelmäßig an das Tilgungsinstrument zu leistenden Zahlungen</li> </ul> | <p>Der Anbieter sollte - konkrete oder beispielhafte - Angaben</p> <p>a) zur Höhe und Anzahl jeder regelmäßigen Zinsrate (vgl. Angaben unter Ziffer 7) sowie</p> <p>b) zur Höhe und Anzahl der an das Tilgungsinstrument zu leistenden regelmäßigen Zahlungen (vgl. Angaben unter Ziffer 7) liefern.</p> <p>Soweit erforderlich sollte der Anbieter darauf hinweisen, daß das Tilgungsinstrument möglicherweise nicht die vollständige Rückzahlung des Kredits garantiert.</p> <p>Falls ein Darlehensgeber ein Tilgungsinstrument als Teil eines tilgungsfreien Darlehens anbietet, sollte klargestellt werden, ob das Angebot an das vom Anbieter vorgeschlagene Tilgungsinstrument gebunden ist.</p> |

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

|   |   |
|---|---|
| <p><b>14 Beispiel eines Tilgungsplans</b></p>   | <p>Der Darlehensgeber sollte einen beispielhaften und zusammenfassenden Tilgungsplan vorlegen, der mindestens folgende Angaben enthalten sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monatliche oder (soweit dies der Fall ist) vierteljährliche Raten für das erste Jahr;</li> <li>• Gefolgt von Jahresraten für die gesamte (Rest-)Laufzeit des Darlehens.</li> </ul> <p>Die Tabelle sollte Angaben enthalten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Höhe der Tilgungszahlungen,</li> <li>• zur Höhe der Zinszahlungen,</li> <li>• zum zu zahlenden Restkapital</li> <li>• zur Höhe jeder Rate</li> <li>• zur Summe des Kapitals und der Zinsen</li> </ul> <p>Es sollte deutlich darauf hingewiesen werden, daß die Tilgungstabelle lediglich beispielhaft ist und eine Warnung enthalten, falls der angebotene wohnungswirtschaftliche Kredit variabel verzinst wird.</p> |
| <p><b>15 Verpflichtung das Bank- und Gehaltskonto beim Darlehensgeber zu führen</b></p> |   |