

11. August 2015

Struktur einer Beratungsdokumentation

Anlage zur Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Das Beratungsprotokoll dient der Dokumentation der Kreditempfehlung. Es hält die wesentlichen Inhalte des Gespräches fest und soll das Ergebnis, d.h. die konkrete Empfehlung zur Finanzierung einer eigenen Immobilie so begründen, dass es für den Verbraucher nachvollziehbar ist.

Die Empfehlung hat sich am Bedarf des Verbrauchers zu orientieren, der anhand seiner persönlichen und finanziellen Verhältnisse ermittelt und dokumentiert wird.

Bei der Beurteilung wird von den aktuellen Informationen ausgegangen.

In Bezug auf die Laufzeit des Darlehens sind die Annahmen typischer Risiken darzustellen und zu erläutern.

In einer möglichen Auseinandersetzung kann das Beratungsprotokoll als Beweisgrundlage dienen.

1. Gesprächsdaten

Ort, Zeit, Teilnehmer und Zweck der Beratung. Die Daten müssen die Identifikation des Beraters und seiner Firma ladungsfähig sicherstellen.

2. Persönliche Daten des Kunden

Hier sind alle für die Beratung relevanten persönlichen Informationen je Kreditnehmer festzuhalten. Dazu gehören der Familienstand, das Geburtsdatum und auch die Art und Dauer der Beschäftigung. Relevante mögliche Veränderungen der beruflichen und persönlichen Situation die einen Umzug zur Folge haben könnten sind abzufragen und zu dokumentieren.

3. Anlass und Umfang der Immobilienfinanzierungsberatung

Zu erfassen ist der Zweck der Finanzierung, ob ein Neubau, ein Erwerb vom Bauträger, ein Erwerb einer gebrauchten Immobilie oder eine Sanierung vorgesehen ist oder eine Anschlussfinanzierung. Zu erfassen ist auch, ob die Immobilie selbst genutzt wird.

4. Bedarfsklärung

a. Finanzierungsbedarf

Ausgehend vom Zweck der Finanzierung ist der im Rahmen der Beratung zu klärende Finanzierungsbedarf zu dokumentieren.

Liegen entsprechende Kostenvoranschläge seitens eines Architekten/Bauträgers vor, sind diese zur Anlage zu nehmen und die Eckdaten zu protokollieren. Es ist zu dokumentieren, dass die wesentlichen Kosten eines Erwerbes oder eines Baus einer Immobilie einschließlich der zugehörigen Nebenkosten abgefragt und besprochen wurden, welche dies waren und welche Ansätze getroffen wurden.

Der resultierende Finanzierungsbedarf ist als Summe zu dokumentieren.

b. Vermögenssituation des Kunden

Die Vermögenssituation des Verbrauchers ist zu dokumentieren. Die finanziellen Verhältnisse sind vollständig und in konkreten Beträgen zu erfassen. Dies umfasst insbesondere Geldanlagen, private Kapitallebens- und Rentenversicherungen, Bauspar- und Riesterverträge (privat oder betrieblich). Aus der Darstellung sollte sich sowohl die monatliche Belastung als auch Zeitpunkt und Umfang verfügbarer Mittel ergeben.

Abzuleitende Empfehlungen zum Einsatz von Eigenkapital auch für spätere Sondertilgungen sind der Art, dem Betrag und dem Zeitpunkt nach festzuhalten.

Der nach Abzug des empfohlenen Einsatzes des Eigenkapitals verbleibende Kreditbedarf ist festzuhalten.

5. Belastbarkeitsermittlung

Im Rahmen einer nachvollziehbaren Haushaltsrechnung ist eine Empfehlung zur Höhe der Rate zu entwickeln und zu dokumentieren. Dabei sind alle Arten von Einnahmen allen Arten von Ausgaben gegenüber zu stellen. Auch Reserven und Ansätze für den Lebensunterhalt sind in ihrer Höhe darzustellen. Änderungen an Einnahmen und Ausgaben, die sich auf Grund des Umzuges in das finanzierte Objekt ergeben, sind zu berücksichtigen, ebenso absehbare Änderungen in der Zukunft. Die Darstellung soll auch später dem Kreditnehmer darstellen können, welche Mittel verfügbar sind und welche Mittel in das Finanzierungskonzept eingeplant wurden.

6. Beratene Finanzierungsformen

Es ist zu dokumentieren, welche Finanzierungsformen besprochen wurden, insbesondere, ob über Annuitätendarlehen und mit welcher Zinsbindung, über zuteilungsreife Bauspardarlehen, vorzufinanzierende Bauspardarlehen, Wohn-Riester-Darlehen und Förderdarlehen gesprochen wurde.

7. Beratungsempfehlung

Im Rahmen der Empfehlung sind die Produkte zu benennen und das ESIS-Standardinformationsblatt zu übergeben und zur Anlage zu nehmen.

In einem Gesamtiligungsplan ist der Verlauf der Finanzierung über alle empfohlenen Finanzierungskomponenten darzustellen. Darin sind Tilgungsinstrumente einzubeziehen und vorgesehene Sondertilgungen auszuweisen. Der Gesamtiligungsplan ist bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens auszuweisen. Bleibt eine Restforderung zur Anschlussfinanzierung nach Ablauf des empfohlenen Produktes übrig, ist dies im Gesamtiligungsplan kenntlich zu machen. Der Verbraucher muss klar erkennen können, welche Komponenten empfohlen und mit ihren Angaben verbindlich sind, und ab wann und mit welchen Ansätzen eine Prognose dargestellt wird. Das Alter der Kreditnehmer ist dabei darzustellen.

Die Empfehlung ist zu begründen. Es ist insbesondere in Bezug auf die Zinsbindungsfristen, die Tilgungssätze, die Sondertilgungsmöglichkeiten und die Tilgungsraten darzustellen, welche Optionen zur Verfügung standen und warum die getroffene Empfehlung erfolgte.

Bei Bausparverträgen ist der Einbau des zuteilungsreifen Darlehens zu begründen.

Bei Bausparsofortfinanzierungen ist auch darzulegen, welche alternativen Angebote für ein Annuitätendarlehen in Bezug auf Effektivzins und Zinsbindung bestanden.

Wird kein Annuitätendarlehen empfohlen ist zu begründen, warum die Empfehlung besser als ein Annuitätendarlehen ist.

In Bezug auf Wohn-Riester-Darlehen, KfW- und Förderdarlehen ist gegebenenfalls auch zu dokumentieren, warum diese nicht in Erwägung gezogen wurden.

8. Darstellung erkannter Risiken

Hier sind alle konkreten Risiken der vorgeschlagenen Finanzierung aufzuführen. Hier sind auch alle in Bezug auf eine Immobilienfinanzierung gegenüber den Kunden erkannten Risiken aufzuführen.

9. Vorliegende Dokumente

Es gehört zur gesetzlichen Pflicht des Kreditgebers oder Vermittlers, sich zur Prüfung der Kreditfähigkeit die erforderlichen Auskünfte einzuholen und auch vom Kreditnehmer abzufragen. Die Auflistung hat alle erfragten und alle vorgelegten Dokumente und Daten identifizierbar zu erfassen.

10. Signatur

Das Beratungsprotokoll ist vom Berater rechtsverbindlich zu unterzeichnen. Mit der Unterschrift bestätigt der Berater seine Empfehlung und auf welchen dokumentierten Grundlagen diese erfolgte. Der Berater ist dafür verantwortlich, dass seine Empfehlung auf einer ausreichenden Datengrundlage erfolgte. Unabwägbarkeiten durch fehlende oder unklare Auskünfte des Verbrauchers sind zu dokumentieren und in die Empfehlung einzubeziehen - nötigenfalls auch so, dass auf der Basis der unklaren Lage keine Empfehlung abgegeben werden kann. Eine Unterzeichnung durch den Kunden darf nicht erfolgen.