

# BERATUNG UND PROTOKOLL

Qualität der Beratung für Immobiliendarlehen sicherstellen

## **Ausgangslage: Verbraucher brauchen unabhängigen Rat von Experten.**

Ein Immobiliendarlehen schließen Verbraucher meist nur ein- oder zweimal in ihrem Leben ab. Die Vertragskonditionen bestimmen jedoch oft über Jahrzehnte das Leben und die finanziellen Möglichkeiten der Darlehensnehmer. Jede Fehlentscheidung hat deshalb schwerwiegende Folgen.

Weil die Mehrzahl der Verbraucher nicht das nötige Fachwissen hat, um alle erforderlichen Aspekte einer Immobilienfinanzierung zu berücksichtigen – von den Finanzierungsmodellen über die Zinsbindung bis hin zu Steuerfragen – sind sie auf Berater angewiesen, die ihre Expertise in den Dienst der Darlehensnehmer stellen und auf deren Empfehlungen Verlass ist.

## **Schlussfolgerung: Die Protokollierung muss einen Mehrwert bieten.**

Die Richtlinie schreibt vor, die abgegebene Empfehlung zur Immobilienfinanzierung zu dokumentieren. Eine Protokollierung, die lediglich die Empfehlung eines Produkts erfasst, würde sich allerdings kaum von der schlichten Übergabe der Standardinformation ESIS unterscheiden.

Der Mehrwert einer Beratung bezieht sich auf die eingehende Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen und Lebensumständen des Verbrauchers und einer darauf bezogenen ausgewogenen Entscheidung für bestimmte Produkte.

## **Forderung des vzbv:**

### **Die Protokollierung muss sämtliche Hintergründe der Empfehlung beinhalten.**

Zu diesen Hintergründen gehört die ermittelte finanzielle Leistungsfähigkeit des Beratenen, wie und wann vorhandene Mittel eingesetzt werden sollten und was mit Blick auf das konkrete Vorhaben und die Angebote im Markt für die empfohlene Finanzierung spricht.

Unter der Voraussetzung einer standardisierten Vorlage würde das Protokoll:

1. Die wesentlichen Inhalte einer Beratung strukturieren und damit sicherstellen, dass alle relevanten Aspekte einer Immobilienfinanzierung beleuchtet werden. Auf diese Weise wird die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben für die Aufsicht überprüfbar. Dazu gehört nach der Richtlinie auch, dass die Beratung ausschließlich im Interesse des Verbrauchers erfolgen muss.
2. Der Beweissicherung im Falle von Fehl- und Falschberatung dienen.
3. Verbraucher dabei unterstützen, sich die Ansätze, auf denen ihre Baufinanzierung beruht, bei weiterem Finanzbedarf während der langen Laufzeit oder vor der Anschlussfinanzierung, noch einmal vor Augen zu führen.