

# INTEGRATION DER MÄRKTE FÜR HYPOTHEKARKREDITE

## IN DER EU

**Bericht der Forum-Gruppe "Hypothekarkredit"**

**Europäische Kommission**

**Generaldirektion Binnenmarkt**

**Dieser Bericht wird von der Europäischen Kommission veröffentlicht.**

**Er spiegelt die Ansichten der Gruppe und ihrer Mitglieder und nicht der Europäischen Kommission wider.**

**Ansprechpartner**

**Vorsitzender der Forum-Gruppe "Hypothekarkredit" & Herausgeber des Berichts**

Eric Ducoulombier: [eric.ducoulombier@cec.eu.int](mailto:eric.ducoulombier@cec.eu.int), 0032(0)22965467

Harsha Shewaram: [harsha.shewaram@cec.eu.int](mailto:harsha.shewaram@cec.eu.int), 0032(0)22965174

**Generaldirektion Binnenmarkt**

**Europäische Kommission**

## ZUSAMMENFASSUNG

1. Die Märkte für Hypothekarkredite sind ein wesentlicher Bestandteil der Wirtschaft in der EU. Ende 2002 beliefen sich die ausstehenden Hypothekarkredite für private Wohnungsbauvorhaben auf einen Gesamtwert von 4 Billionen Euro, das entspricht etwa 40 % des EU-15-BIP. Auf diesen Märkten ist noch Raum für eine weiter gehende Integration, auch wenn die Ansichten darüber, wie weit die Integration gehen sollte, und über die Kosten und den Nutzen einer solchen Integration auseinander gehen. Noch sind die Märkte nicht durch sektorspezifische Rechtsvorschriften auf EU-Ebene geregelt. Die einzige Maßnahme auf dieser Ebene war eine Empfehlung der Kommission, mit der sie die Aufstellung des Freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite (kurz "Verhaltenskodex") unterstützte.
2. Im März 2003 richtete die Kommission die Forum-Gruppe "Hypothekarkredit" ein und übertrug ihr drei Aufgaben:
  - Ermittlung der Hindernisse, die einem reibungslosen Funktionieren des Binnenmarkts im Bereich der Hypothekarkredite entgegenstehen;
  - Abschätzung der Auswirkungen dieser Hindernisse auf die Funktionsweise des Binnenmarkts und
  - Erarbeitung von Empfehlungen an die Kommission zur Beseitigung dieser Hindernisse.
3. Mit diesem Bericht legt die Forum-Gruppe ihre Ergebnisse und Empfehlungen vor. Die Arbeitsergebnisse der Gruppe wurden von der Kommission für diesen Bericht zusammengestellt und redigiert, wobei der Bericht die Ansichten der Forum-Gruppe und nicht diejenigen der Kommission widerspiegelt. Die Kommission wird ihre Ansichten und insbesondere ihre Reaktionen auf die Empfehlungen der Forum-Gruppe in einer für 2005 geplanten Mitteilung darlegen.
4. Die Mitglieder der Forum-Gruppe sind Experten aus allen für den Hypothekarkreditmarkt relevanten und an ihm interessierten Gruppen, darunter der Bankensektor, Verbraucherorganisationen, Versicherungen, Immobilienexperten und Notare. Bei der Auswahl der Gruppenmitglieder wurde darauf geachtet, dass die gesamte EU in den Grenzen zum Zeitpunkt der Gründung der Gruppe, d. h. die EU-15, auf die sich der Bericht bezieht, vertreten ist. Die Tätigkeit der Forum-Gruppe vollzog sich vor dem Hintergrund der umfassenden Überprüfung des Aktionsplans für Finanzdienstleistungen, aus der die künftigen vorrangigen Ziele der Kommission auf dem Gebiet der Finanzdienstleistungen hervorgehen sollen.

5. Die Forum-Gruppe hat sich auf fünf Hauptbereiche konzentriert, die nach Auffassung der Gruppenmitglieder für eine Einschätzung, wie weit die Integration der Märkte für Hypothekarkredite in der EU fortgeschritten ist, von wesentlicher Bedeutung sind: Verbrauchervertrauen, Rechtsfragen, Sicherheiten, Vertriebsaspekte und Finanzierung. Die Kommission hat die unterschiedlichen Ansichten der Gruppenmitglieder in den Bericht aufgenommen, sodass er sich durch eine große Meinungsvielfalt und Gründlichkeit auszeichnet; dabei spiegeln die Ansichten nicht unbedingt die Auffassungen der Verbände wider, denen die Experten gegebenenfalls angehören.
  
6. Bei den Diskussionen über das Verbrauchervertrauen ging es vor allem um (weiter gehende) verbindliche Rechtsvorschriften zum Schutz der Verbraucher und um die damit verbundenen Vor- und Nachteile. Die Empfehlungen zu diesem Aspekt gehen von der Notwendigkeit weiterer Untersuchungen und Orientierungshilfen zum Thema Hypothekarkredite in der EU aus und propagieren die Bereitstellung von Informationen in der Art, wie sie der Verhaltenskodex vorsieht, sowie die Harmonisierung von Kernaspekten wie der effektive Jahreszins und die Vorfälligkeitsentschädigung. Wegen der divergierenden Meinungen über das „Wie“ einer solchen Harmonisierung und damit zusammenhängende Fragen wurden neben den gemeinsamen Empfehlungen der Forum-Gruppe auch spezifische Empfehlungen der Branchen- und Verbrauchervertreter formuliert. Ein wichtiges Thema der Diskussionen über Rechtsfragen war der Vorschlag zur Überarbeitung des Übereinkommens von Rom, der auf eine freie Wahl des geltenden Rechts bei Verbraucher-Hypothekarkreditverträgen abzielt. Dieser Vorschlag wurde von den Verbrauchervertretern in der Forum-Gruppe heftig und kontrovers diskutiert, da er sich ihrer Auffassung nach negativ auf das Vertrauen und den Schutz der Verbraucher auswirken könnte. Die übrigen Empfehlungen zu diesem Fragenkomplex befassen sich mit so unterschiedlichen Themen wie Kreditdatenbanken, Bewertungsmaßstäbe und Zwangsversteigerungsverfahren. In dem Kapitel über Sicherheiten wird ausführlich auf die Schwierigkeiten ausländischer Kreditgeber eingegangen, Zugang zu innerstaatlichen Grundbüchern zu erhalten, woran sich die entsprechenden Empfehlungen anschließen. Des Weiteren finden sich in diesem Kapitel Empfehlungen, die darauf abzielen, die Übertragbarkeit von Hypotheken zu erleichtern. Unter anderem wird vorgeschlagen, die Kommission solle sich eingehend mit dem Konzept der Eurohypothek befassen. In dem Kapitel über Vertriebsaspekte werden vier Vertriebskanäle untersucht, darunter der relativ unerprobte Vertrieb über das Internet, dessen Expansionspotenzial nach Auffassung der Forum-Gruppe begrenzt ist, der jedoch im Interesse des Verbraucher- und Vertrauensschutzes besonderer Sicherheitsvorkehrungen bedarf. Das abschließende Kapitel zum

Thema Finanzierung enthält eine gründliche Analyse der Möglichkeiten, die Liquidität des Sekundärmarkts zu erhöhen und eine effizientere Nutzung der vorhandenen Finanzierungsmechanismen zu erreichen – beides Elemente, die als wesentliche Voraussetzungen für die Schaffung von Marktbedingungen betrachtet werden, die einer weiter gehenden Integration der Märkte für Hypothekarkredite in der EU förderlich sind.

7. Als Ergebnis ihrer Beratungen hat die Forum-Gruppe 48 umfassende Empfehlungen formuliert. Die Kommission wird aufgefordert, diese Empfehlungen als Gesamtpaket zu prüfen, da die Integration des Markts für Hypothekarkredite nach Ansicht der Gruppe durch eine Umsetzung einzelner Empfehlungen nicht zu erreichen ist.

## EMPFEHLUNGEN DER FORUM-GRUPPE

### EINFÜHRUNG

- 1 Die Kommission sollte den Begriff der grenzüberschreitenden Kreditgewährung definieren und diesen Bereich statistisch überwachen.

### VERBRAUCHERVERTRAUEN

#### Gemeinsame Empfehlungen

- 2 Die Kommission sollte Untersuchungen der Vor- und Nachteile einer weiter gehenden Integration des Markts für Hypothekarkredite finanzieren.
- 3 Die Kommission sollte die Bereitstellung von Informationen, wie sie gegenwärtig in dem mit dem Verhaltenskodex eingeführten Europäischen Standardisierten Merkblatt enthalten sind, mit dem Ziel fördern, die Verwendung und den Vergleich solcher Informationen zu erleichtern.
- 4 Die Verbrauchervertreter und die Mehrheit der Branchenvertreter befürworten eine Harmonisierung der Vorfälligkeitsentschädigung durch die Kommission. Uneinigkeit besteht darüber, wie diese Harmonisierung aussehen sollte. Näheres hierzu siehe Empfehlungen 10 und 18.
- 5 Die Kommission sollte die Berechnungsmethode und die Berechnungsgrundlage des effektiven Jahreszinses vereinheitlichen. Uneinigkeit besteht darüber, wie diese Vereinheitlichung aussehen sollte. Näheres hierzu siehe Empfehlungen 11 und 16.
- 6 Die Kommission sollte Untersuchungen darüber in Auftrag geben, wie wertvoll vorvertragliche Informationen, wie sie in dem mit dem Verhaltenskodex eingeführten Europäischen Standardisierten Merkblatt enthalten sind, aus Verbrauchersicht sind.
- 7 Die Kommission sollte einen Online-Leitfaden zu den wichtigsten rechtlichen und sonstigen Fragen zu grenzüberschreitenden Hypothekendarlehen erstellen und pflegen.

#### Spezifische Empfehlungen der Verbrauchervertreter

- 8 Die Kommission sollte Bemühungen um ein einheitliches Format von Verträgen über Hypothekendarlehen fördern.

- 9 Die Kommission sollte verbindliche Vorschriften zum Schutz der Verbraucher bei Verträgen über Hypothekendarlehen auf Grundlage einer Mindestharmonisierung auf höchstem Niveau einführen, die folgende Bereiche abdeckt:
- Verpflichtung zu “bestmöglicher Beratung”. Die Ansprüche und Bedürfnisse der Verbraucher und der Grund für die Beratung im Zusammenhang mit einem Hypothekarkredit sollten spezifiziert und den Verbrauchern unabhängig davon, ob die Beratung in einer Zweigstelle oder durch einen Vermittler erfolgt, grundsätzlich auf einem dauerhaften Datenträger ausgehändigt werden;
  - Anspruch der Verbraucher auf (gerichtliche und außergerichtliche) Rechtsbehelfe;
  - Bereitstellung vorvertraglicher zusammenfassender Informationen beim ersten Kontakt zwischen Verbraucher und Kreditgeber oder Vermittler, wobei folgende Angaben in einem einheitlichen Format, z. B. dem des Europäischen Standardisierten Merkblatts, enthalten sein sollten: Provisionen, Verwaltungs- oder Bearbeitungsgebühren, Gesamtdarlehens- und Rückzahlungsbetrag (einschließlich effektivem Jahreszins, Berechnungssatz, Zinsperiode, variablen Zinssätzen und Gesamtsumme der Zinszahlungen), Kosten gebündelter Produkte (unmittelbare Kosten und Auswirkung auf Zinsen), Art des Produkts, Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung und Zeitraum, in dem sie verlangt wird (mit praktischen Berechnungsbeispielen), sowie Tilgungspläne.
- 10 Die Kommission sollte sicherstellen, dass den Verbrauchern das Recht eingeräumt wird, eine Darlehensvereinbarung jederzeit gleich unter welchen Umständen zu kündigen. Von Verbrauchern, die dieses Recht wahrnehmen wollen, verlangte Gebühren müssen folgende Bedingungen erfüllen: (a) sie dürfen nur innerhalb eines angemessenen Zeitraums erhoben werden (d. h. Vorfälligkeitsentschädigungen dürfen nur in den ersten Jahren nach Vertragsabschluss verlangt werden); (b) sie müssen auf Grundlage lauterer und objektiver Maßstäbe berechnet werden, dem Kreditgeber im Großkundengeschäft ggf. entstandene Kosten widerspiegeln und einer gesetzlichen Höchstgrenze unterliegen; und sie müssen (c) in den vorvertraglichen zusammenfassenden Unterlagen anhand von Berechnungsbeispielen klar und deutlich aufgelistet werden.

- 11 Die Kommission sollte die Berechnungsmethode und die Berechnungsgrundlage des effektiven Jahreszinses vereinheitlichen. Die Verbrauchervertreter befürworten eine umfassende, sämtliche anfallenden Gebühren einschließende Definition sowie eine Mindestharmonisierung.
- 12 Die Kommission sollte sicherstellen, dass den Verbrauchern durch Rechtsbehelfe und Durchsetzungsmechanismen bzw. verbindliche Vorschriften unionsweit ein gleichwertiger Mindestschutz gewährt wird, der mindestens dem höchsten gegenwärtig bestehenden Schutzniveau entspricht.

#### Spezifische Empfehlungen der Branchenvertreter

- 13 Die Kommission wird ersucht, wie vom Europäischen Parlament in erster Lesung gefordert, sämtliche besicherten Darlehen von dem Vorschlag für eine Verbraucherkreditrichtlinie auszunehmen, um sicherzustellen, dass Hypotheken nicht Gegenstand zweier verschiedener rechtlicher Regelungen sind.
- 14 Für diejenigen Rechtsordnungen, die über verbindliche Vorschriften für vorvertragliche Informationen zu Hypothekarkrediten verfügen, sollte die Kommission sicherstellen, dass diese Vorschriften dem Europäischen Standardisierten Merkblatt angepasst werden, damit nur ein einziger Regelsatz Anwendung findet.
- 15 Die Kommission sollte Sorge tragen, dass der auf Selbstregulierung ausgerichtete Verhaltenskodex für wohnungswirtschaftliche Kredite beibehalten wird. Vor jeder weiteren Bewertung seiner Funktionsweise sollte in jedem Fall erst die Bewertungsmethode von allen Betroffenen erörtert werden.
- 16 Die Kommission sollte die Berechnungsmethode und die Berechnungsgrundlage des effektiven Jahreszinses vereinheitlichen. Die Branchenvertreter befürworten eine eng gefasste Definition, die sich auf die Kosten beschränkt, die vom Kreditgeber zum Zeitpunkt der Kreditgewährung in Rechnung gestellt werden. Sie sprechen sich ferner für eine vollständige Harmonisierung aus.
- 17 Die Kommission sollte sicherstellen, dass rechtsverbindliche Obergrenzen für Zinssätze und ihre Schwankungsbreite aufgehoben werden.
- 18 Die Kommission sollte sicherstellen, dass rechtsverbindliche Obergrenzen für Vorfälligkeitsentschädigungen aufgehoben werden.

Einige Branchenvertreter unterstützen einen Vorschlag zugunsten einer vollständigen Vereinheitlichung der Bedingungen, denen die Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung insbesondere bei festverzinslichen Darlehen unterliegt, und zugunsten einer Beschränkung dieses Rechts auf bestimmte Umstände wie Verkauf der Immobilie, Arbeitslosigkeit oder Tod. Alle Branchenvertreter sprechen sich dafür aus, Kreditgebern das Recht einzuräumen, vollständigen Ausgleich für Verluste (insbesondere im Zusammenhang mit der Finanzierung) und für aus der vorzeitigen Rückzahlung entstandene Kosten zu verlangen.

#### RECHTSFRAGEN

- 19 Die Kommission sollte sicherstellen, dass auf den Hypothekenbrief und den zugehörigen Sicherungsvertrag das (materielle) Recht des Mitgliedstaats anzuwenden ist, in dem die Immobilie belegen ist (*lex rei sitae*).
- 20 Nach Auffassung der Branchenvertreter sollte die Kommission Sorge tragen, dass das auf den Hypothekarkreditvertrag anzuwendende Recht durch eine allgemeine, auf den Grundsatz der freien Rechtswahl gestützte Kollisionsnorm bestimmt wird. Das Übereinkommen von Rom sollte dementsprechend geändert werden, wobei bestimmte wesentliche Normen erfüllt sein müssen. Den Mitgliedstaaten sollte es nicht mehr möglich sein, weiter gehende innerstaatliche Vorschriften zum Schutz der Verbraucher auf Verträge über Hypothekendarlehen mit grenzübergreifendem Bezug anzuwenden. Näheres hierzu siehe Empfehlungen der Branchenvertreter 13 – 18.
- 21 Die Verbrauchervertreter stimmen der Empfehlung 20, der zufolge das auf den Hypothekarkreditvertrag anzuwendende Recht durch eine allgemeine, auf den Grundsatz der freien Rechtswahl gestützte Kollisionsnorm bestimmt werden sollte, nicht zu und lehnen daher den Vorschlag für eine entsprechende Änderung des Übereinkommens von Rom ab. Stattdessen empfehlen sie die Beibehaltung der im Übereinkommen von Rom enthaltenen spezifischen Vorschriften zum Schutz der Verbraucher und befürworten den in den Empfehlungen 8 – 12 zum Verbrauchervertrauen beschriebenen zusätzlichen Schutz.
- 22 Als kurzfristige Lösung sollte die Kommission folgende Maßnahmen ergreifen:

- Zusammenstellung von Informationen über in den Mitgliedstaaten vorhandene Kreditdatenbanken;
  - Förderung der Ausarbeitung einer Vereinbarung zwischen den Datenbankeigentümern/–verantwortlichen, um ausländischen Kreditgebern den Zugang zu nationalen Datenbanken zu denselben Konditionen wie inländischen Kreditgebern zu ermöglichen und die Vergleichbarkeit der Daten zu erleichtern sowie
  - Entwicklung eines Projekts zur Bewertung der Wirksamkeit dieser Vereinbarung während einer 3– bis 5–jährigen Pilotphase.
- 23 Die Kommission sollte Überlegungen darüber anstellen, wie die Mitgliedstaaten ermutigt werden könnten, Positivdatenbanken (Daten betr. Kundenverschuldung) sowie Negativdatenbanken (Daten betr. Häufigkeit von Schuldnerausfällen) einzurichten; dabei wären die Kosten und der Nutzen derartiger Datenbanken zu berücksichtigen.
- 24 Nach Auffassung der Branchenvertreter sollte die Kommission Sorge tragen, dass ein Finanzinstitut, das im grenzüberschreitenden Kreditgeschäft tätig ist, berechtigt ist:
- Bewertungen zu akzeptieren, die gemäß international anerkannten Bewertungsmaßstäben seiner Wahl erstellt wurden, ohne zusätzlichen nationalen Bedingungen unterworfen zu werden und
  - einen professionellen Schätzer, der einem international anerkannten Bewertungsgremium angehört, mit der Bewertung zu beauftragen, ohne zusätzlichen nationalen Bedingungen unterworfen zu werden.
- 25 Nach Ansicht der Branchenvertreter sollte die Kommission sicherstellen, dass ein Finanzinstitut, das im grenzüberschreitenden Kreditgeschäft tätig ist, und der Schätzer mit Sitz in dem Land, in dem die Immobilie belegen ist, obligatorische Vorschriften für Bewertungsmaßstäbe oder –berufe, die in einem der beiden Länder gelten, akzeptieren können (gegenseitige Anerkennung von Vorschriften).
- 26 Nach Auffassung der Verbrauchervertreter hingegen sollte die Kommission Sorge tragen, dass neutrale internationale

Bewertungsmaßstäbe gelten oder ein einheitlicher Bewertungsmaßstab existiert, um Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

- 27 Die Kommission sollte empfehlen, dass hohe Bewertungsmaßstäbe zur Pflicht gemacht werden und dass sämtliche Bewertungsberichte, soweit verwendbar, zentrale Risikokriterien berücksichtigen, wie sie von der European Mortgage Federation (Europäischer Hypothekenverband) empfohlen werden (siehe Anhang IV).
- 28 Die Kommission sollte zunächst:
- innerhalb eines Jahres eine Evaluierung der Zwangsversteigerungsverfahren durchführen und
  - anschließend die Funktionsweise der Zwangsversteigerungsverfahren überwachen und alle drei Jahre die Ergebnisse auswerten. Die Ergebnisse sollten in Form eines amtlichen EU-Anzeigers ("Scoreboard") zu Dauer und Kosten von Zwangsversteigerungsverfahren in den einzelnen Mitgliedstaaten vorgelegt werden und in Verbesserungsvorschlägen/–maßnahmen der Kommission münden.
- 29 In der Folge sollte die Kommission, sofern erforderlich, Maßnahmen fördern, durch die gewährleistet wird, dass die Dauer von Zwangsversteigerungsverfahren einen bestimmten Zeitrahmen nicht überschreitet, beispielsweise zwei Jahre ab dem ersten Verfahrensschritt.

## SICHERHEITEN

- 30 Die Kommission sollte sicherstellen, dass:
- sämtliche Grundpfandrechte gleich welcher Art in einem öffentlichen Register (Grundbuch) eingetragen werden müssen, um für Dritte verbindlich und wirksam zu werden;
  - die Bestellung, Änderung oder Löschung eines Grundpfandrechts<sup>1</sup> erst mit der Eintragung im öffentlichen Register gegenüber Dritten wirksam wird, und
-

- für eingetragene Grundpfandrechte zu ein und derselben Immobilie die Rangfolge gilt, die im öffentlichen Register ausgewiesen ist.
- 31 Für Anträge auf Eintragung/Anmeldung sollte die Kommission den Mitgliedstaaten die Möglichkeit einräumen, die Rangfolge nach dem Antragseingang (und nicht nach der tatsächlichen Eintragung) zu bestimmen. In diesem Fall sollten die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass das öffentliche Register die Einreichung von Anträgen in der Reihenfolge ihres Eingangs zu registrieren oder abzulehnen hat.
  - 32 Die Kommission sollte sicherstellen, dass die öffentlichen Register allen Parteien oder ihren Vertretern sämtliche relevanten Informationen zur Verfügung stellen.
  - 33 Die Kommission sollte sicherstellen, dass die Mitgliedstaaten für die zuständige Beglaubigungsstelle des öffentlichen Registers Amtshaftung vorsehen. Falls die Zuständigkeit Dritten übertragen wird, sollten diese durch eine geeignete Berufshaftpflichtversicherung mit angemessener Deckungssumme abgesichert sein.
  - 34 Die Kommission sollte Sorge tragen, dass die Mitgliedstaaten für von anderen Mitgliedstaaten förmlich ausgestellte öffentliche Urkunden keine Anforderungen bezüglich einer zusätzlichen "Legalisierung" oder "Validierung" einführen bzw. beibehalten.
  - 35 Generell sollte die Kommission die Initiative EULIS finanziell unterstützen, um ihre Ausweitung auf die gesamte EU zu ermöglichen und zu fördern.
  - 36 Die Kommission sollte sicherstellen, dass die Verknüpfung von Hypothekenschuld und Sicherungsgegenstand flexibler gestaltet wird. In Ländern, in denen gegenwärtig eine enge Bindung zwischen Darlehen und Sicherungsgegenstand (Akzessorietät) bestehen muss, sollte diese Anforderung durch eine entsprechende private Vereinbarung zwischen dem Darlehensgeber und dem Eigentümer der hypothekarisch belasteten Immobilie ersetzt werden. Die Bindung zwischen Darlehen und Sicherungsgegenstand könnte so gestaltet werden, dass sie sich den Bedürfnissen der Parteien anpassen lässt.
  - 37 Die Kommission sollte Sorge tragen, dass die Mitgliedstaaten dem Kreditgeber oder einem Begünstigten einer Grundschuld die Möglichkeit einräumen, einen Vertreter gegenüber dem öffentlichen

Register (Hypothekenregistervertreter) zu bestellen. Dessen Stellung sollte im Register ausgewiesen sein und sich nicht auf den Rechtsrahmen des Registers auswirken. Der Vertreter sollte berechtigt sein,

- einen Eigentumsnachweis zu erstellen;
- einer Veränderung der Rangfolge der Grundpfandrechte, mit denen die fragliche Immobilie belastet ist, zuzustimmen und Vorzugsrechte zwischen Begünstigten zu gewähren, soweit dies angebracht erscheint;
- Eintragungen und Anmeldungen zu beantragen und einzureichen und ihnen zuzustimmen;
- einer Änderung oder Übertragung des Grundpfandrechts im Namen des Grundschuldeigentümers zuzustimmen und
- im Namen des Grundschuldeigentümers zu handeln, soweit es die Löschung oder den Widerruf des Grundpfandrechts betrifft.

38 Die Kommission sollte das Konzept der Eurohypothek prüfen, beispielsweise im Rahmen einer Studie, um die damit verbundenen Möglichkeiten zur Förderung der Integration des Marktes für Hypothekarkredite in der EU einzuschätzen.

39 Die Kommission sollte die Mitgliedstaaten ermutigen, die Übertragbarkeit von Hypotheken durch Einführung von Instrumenten einer gesamteuropäischen Sicherungstreuhand (Security Trust) zu verbessern.

#### VERTRIEBSASPEKTE

40 Die Kommission sollte die Gleichbehandlung einheimischer und ausländischer Banken nach dem Grundsatz "gleiches Geschäft, gleiche Risiken, gleiche Regeln" bewerten und sicherstellen.

41 Die Kommission sollte die Rechtsvorschriften für grenzüberschreitende Dienstleistungen und die Errichtung von Zweigstellen im Hinblick auf eine Einbeziehung der Einrichtung von Vertretungen überarbeiten, um sicherzustellen, dass der Einrichtung von Vertretungen keine unangemessenen Hindernisse entgegenstehen.

42 Die Kommission sollte eine Aufsicht für unabhängige Vermittler nach den folgenden Grundsätzen einführen: Eintragung bei einer

zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaats; Erfordernis angemessener beruflicher Kenntnisse und Fertigkeiten (von dem Heimatmitgliedstaat zu bestimmen, darunter die Anforderung an die Zuverlässigkeit und fachliche Eignung des Vermittlers); Erfordernis einer Berufshaftpflichtversicherung und eines Beschwerde-/Abhilfewegs gemäß den Anforderungen an sonstige Vermittler, um Konsistenz zu gewährleisten. Die Verbrauchervertreter sprachen sich ferner dafür aus, im Rahmen eines solchen Systems vorzusehen, dass zu Beginn der Verbraucher-Vermittler-Beziehung sämtliche Zahlungen einschließlich Provisionen/Gebühren aufzuführen sind und Aufzeichnungen über sämtliche dem Verbraucher erteilten Auskünfte/Ratschläge aufzubewahren sind. Im Zusammenhang mit dieser Empfehlung wiesen die Verbrauchervertreter auf die Notwendigkeit hin, ihre Empfehlung 9 und insbesondere die darin enthaltene Norm der "bestmöglichen Beratung" in Erwägung zu ziehen.

- 43 Die Kommission sollte prüfen, welche Handlungen im Zusammenhang mit einem Hypothekengeschäft im Allgemeinen schriftliche Prozesse und/oder eine physische Präsenz erforderlich machen. Sie sollte ferner insbesondere die Rechtsvorschriften bezüglich Geldwäsche prüfen, um gegenwärtige rechtliche Hindernisse für eine stärkere Nutzung des Internets zu überwinden.
- 44 Die Kommission sollte für Konsistenz zwischen den verschiedenen, Finanzdienstleistungsprodukte betreffenden Richtlinien sorgen, vor allem in Bezug auf die Informationsanforderungen.

## FINANZIERUNG

- 45 Die Kommission sollte die Rechtsvorschriften bezüglich Aussonderung von Vermögensgegenständen harmonisieren, um ursprünglichen Besitzern von Vermögensgegenständen, die verschiedenen Rechtsordnungen unterliegen, gleiche Verbriefungsmöglichkeiten zu gewährleisten.
- 46 Die Kommission sollte Rechtsvorschriften erlassen, mit denen die rechtliche Trennung eines Verbriefungsinstruments vom ursprünglichen Besitzer von Vermögensgegenständen im Falle seiner Insolvenz/seines Konkurses anerkannt wird, selbst dann, wenn Verbriefungsinstrument und ursprünglicher Besitzer derselben Unternehmensgruppe angehören.

- 47 Die Kommission sollte steuerliche Verzerrungen untersuchen und aufgreifen, um zu gewährleisten, dass unterschiedliche steuerliche Behandlungen von einheimischen und ausländischen Kreditgebern beendet werden.
- 48 Die Kommission sollte einzelstaatliche Rechtsvorschriften untersuchen und aufgreifen, durch die die Zusammenfassung von Sicherheiten verschiedener Emittenten, die unterschiedlichen Rechtsordnungen unterliegen, für eine Hypothek behindert oder verhindert wird.