

# Baufi-Tage 2010: Vertriebs- und Rechtstrends

Für den intensiven Austausch mit den Referenten auf 25 Teilnehmer begrenzt!

## Anmelden & Bestellen

Hiermit melde ich mich an zur Veranstaltung:

### Baufinanzierungstrends: Vertrieb und Recht

□ 8./9. Nov. 2010 in Heidelberg (10 11 12) **990,00 €\***

Ich nutze die Kombinationsmöglichkeit und melde mich an zum Seminar:

### Fallen für die Grundschuld

□ 10. Nov. 2010 in Heidelberg (10 11 13) **580,00 €\***

### Sicherheitenbewertung/Wertermittlung Immobilien

□ 11. Nov. 2010 in Heidelberg (10 11 14) **580,00 €\***

Ich kann nicht teilnehmen und bestelle deshalb die Seminarunterlagen für **95,00 €\*** pro Exp.:

### □ Baufinanzierungstrends: Vertrieb und Recht

### □ Fallen für die Grundschuld

### □ Sicherheitenbewertung/Wertermittlung Immobilien

Ich bestelle versandkostenfrei (innerhalb Deutschlands) das Fachbuch:

□ **Praktikerhandbuch Baufinanzierung**  
3. Aufl., 2010, ca. 700 Seiten, € 87,00 (inkl. 7% MwSt.)

□ **Das Erbaurecht in der Finanzierungspraxis**  
Freckmann/Frings/Grziwotz  
2. Aufl., 2009, ca. 400 Seiten, € 77,00 (inkl. 7% MwSt.)

□ **Bearbeitungs- und Prüfungsleitfaden Sachversicherungen**  
Hoch/Kerner/Schmider  
2007, ca. 230 Seiten, € 59,00 (inkl. 7% MwSt.)

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Position \_\_\_\_\_

Abteilung \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Fax \_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift \_\_\_\_\_

Rechnung an:

Name, Vorname \_\_\_\_\_

Abteilung \_\_\_\_\_

Bitte faxen oder einsenden an:

**Fax 062 21 - 99 89 8-99**

Finanz Colloquium Heidelberg GmbH

Plöck 32 a - 69117 Heidelberg - Info@FC-Heidelberg.de

NEU!

Weitere Infos unter:

Tel. 0 62 21 - 99 89 8-0 oder [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

## Zum Thema

Die diesjährigen Baufi-Tage beginnen wir mit Trendthemen aus den Bereichen Vertrieb und Recht. Neue rechtliche Entwicklungen zur Zulässigkeit von Entgelten gefährden die ohnehin schrumpfenden Erträge in der Baufinanzierung. Außerdem behandeln wir die Neuerungen, die sich durch Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie auch für die Baufinanzierung ergeben, so verlangt die Aufsicht in Zukunft auch Bonitätsinformationen von Verbrauchern, die Details sind noch weitgehend ungeklärt. Besprochen werden auch Erfahrungen aus dem unklaren Risikobegrenzungsrecht mit seinen erheblichen Auswirkungen auf grundschuldgesicherte Darlehen.

Wie kann ich den Vertrieb im Bereich der Baufinanzierung noch erfolgreicher gestalten. Der gezielte Einsatz von Baufinanzierungsspezialisten, deren Implementierung in den Vertriebsbereich und auch die Vergütungsgestaltung bilden einen Schwerpunkt unsere Vertriebsthemen. Alleinstellungsmerkmale für die Bank in der Baufinanzierung schaffen ist ebenfalls eine besondere Herausforderung, hierzu müssen klare Schwerpunkte gesetzt und eine entsprechende Fachkompetenz der Berater aufgebaut werden. Der Praxisbericht „Energie Bank“ zeigt anhand eines Erfolgsmodells die Chancen und Hemmnisse strukturiert auf.

## Termin und Veranstaltungsort

**8. November 2010 von 13.30 bis 17.30 Uhr**  
**9. November 2010 von 09.30 bis 17.00 Uhr**

### Hotel Crowne Plaza Heidelberg

Kurfürstenanlage 1, 69115 Heidelberg  
Tel. 06221 914-0, Fax 06221 917-668

Für die Teilnehmer steht ein **begrenzt Zimmerkontingent** zu **Vorzugskonditionen** im Tagungshotel zur Verfügung. Bitte nehmen Sie Ihre Zimmerreservierung unter dem **Stichwort „Finanz Colloquium Heidelberg“** direkt im Tagungshotel vor.

## Teilnahmebedingungen

Das **Teilnahmeentgelt** umfasst die Dokumentation, Erfrischungen, Mittagessen und den 2-jährigen **kostenfreien** Bezug unserer **Fachzeitschrift Banken-Times** sowie ein auf der Vorderseite abgebildetes **Fachbuch**, das **kostenlos** vor Ort ausgehändigt wird.

Bei der Teilnahme an mehreren Seminartagen durch einen oder mehrere Mitarbeiter aus demselben Unternehmen erhalten Sie für jeden weiteren Seminartag **50 € Rabatt**.

Alle mit \* versehenen Preise verstehen sich zzgl. 19% MwSt.

Sie erhalten nach Eingang der Anmeldung Ihre Anmeldebestätigung/Rechnung. Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag vor dem Veranstaltungstermin. Bei Stornierung Ihrer Anmeldung bis zu zwei Wochen vor dem Veranstaltungsbeginn erheben wir ein Bearbeitungsentgelt von 75 € (zzgl. 19% MwSt.). Bei Stornos nach diesem Zeitpunkt wird das gesamte Seminarentgelt fällig. Zur Fristwahrung müssen Stornierungen schriftlich per Post oder Telefax bei uns eingehen. Selbstverständlich können Sie sich kostenfrei durch Ersatzteilnehmer vertreten lassen. Sagt der Veranstalter ab, wird Ihnen das volle Seminarentgelt erstattet. Darüber hinaus bestehen keine Ansprüche, wenn die Absage mindestens zwei Wochen vor dem Seminartermin erfolgt. Änderungen des Programms aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.



Für jeden Teilnehmer im Preis enthalten, wird vor Ort verteilt:

**Praktikerhandbuch Baufinanzierung**

3. Aufl. 2010, ca. 700 S.



# Baufinanzierungstrends: Vertrieb und Recht



Peter Freckmann, Rechtsabteilung, Bausparkasse Schwäbisch Hall

**Zunehmende Probleme mit Entgelten in der Baufi: Unzulässigkeit von Entgelt für Beleihungswertgutachten, OLG Düsseldorf v. 5.11.09, Abschlussentgelt, Auszahlungsentgelt etc.**

Dirk Wesp, Teamleiter Baufinanzierungsspezialisten, Volksbank Baden-Baden Rastatt eG

**Erfolgskonzept Baufinanzierungsspezialisten, systematische Ertragssteigerung durch aktive Einbindung von freien Vermittlern.**

Dr. Clemens Clemente, Rechtsanwalt, München

**Werthaltigkeit der Grundschuld: Aktuelle BGH-Entscheidungen, Risikobegrenzungsrecht, Regress des Wertermittlers etc.**

Alexander Reimer, Vertriebsleiter, Volksbank Hildesheimer Börde eG

**Die „Energie Bank“, sich im Baufinanzierungsgeschäft Alleinstellungsmerkmale durch eindeutige Schwerpunkte schaffen.**

Dr. Michael Münscher, Rechtsabteilung, Commerzbank AG

**Neues Verbraucherkreditrecht 2010, neuer § 18 Abs. 2 KWG, Gesetz zur Musterwiderrufsinformation**

Ergänzungen mit Rabatt buchbar im Rahmen der

## Baufinanzierungs-Tage 2010

Weitere Seminarprospekte unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

Baufinanzierungstrends: Vertrieb und Recht: (1,5 Tage)	Fallen für die Grundschuld: Baurecht, Tricks/Manipulationen, Erbaurecht und Rechte in Abt.II	Beleihungswertermittlung - mit Neuerungen WertV 2010
8./9. November 2010	10. November 2010	11. November 2010
Heidelberg	Heidelberg	Heidelberg

## 8./9. November 2010 in Heidelberg (1,5 Tage)

Für mehr Diskussion und Fragen: Auf 25 Teilnehmer begrenzt

**14:00-15:30 Uhr**  
**Peter Freckmann** Bausparkasse Schwäbisch Hall  
**Zunehmende Probleme mit Entgeltvereinbarungen in der Baufinanzierung**

- ⇨ Zulässigkeit von **Abschlussentgelten** in der Baufinanzierung, insbesondere auch bei Bausparverträgen? Erste Erfolge für die Banken auf die Angriffe der Verbraucherschützer: OLG Stuttgart etc.
- ⇨ **Entgelt für Beleihungswertermittlung unzulässig!** OLG Düsseldorf v. 5.11.09: mit/ohne Aushandigung des Gutachtens? Interne versus externe Gutachten, Anspruch des Kunden auf Aushandigung des Gutachtens? Möglichkeit, den Kunden einen genehmen Gutachter zu beauftragen zu lassen?
- ⇨ Lästigkeitsprämie für Schornsteingläubiger, Störung durch nachrangige Grundpfandgläubiger, **Nichtigkeit von Lästigkeitsprämien**, BGH v. 20.3.08
- ⇨ **Entgelt für die Darlehensbearbeitung** -laufzeitabhängig oder -unabhängig? Verursachungsgerechte Bepreisung überhaupt möglich?
- ⇨ **Entgelt für Übertragung der Grundschuld** bei Ablösung möglich? „Siegelgebühr“ unzulässig? Entgelt für Treuhandauftrag möglich? Wie verhält es sich bei Sicherheitentausch oder -freigabe?
- ⇨ **Weitere Entgelte** z.B. anlässlich Änderung der Darlehensrate oder Berechnungsentgelt für eine Vorfälligkeitsentschädigung oder Bearbeitung einer Verpfändungsanzeige

**16:00-17:30 Uhr**  
**Dirk Wesp** Volksbank Baden-Baden Ratstatt eG  
**Erfolgskonzept Spezialisierung im Baufinanzierungsbereich**

- ⇨ **Vorteile der Spezialisierung** im Baufinanzierungsbereich transparent in der Bank kommunizieren
- ⇨ Einbindung der bisherigen Privatkunden-(Baufinanzierungs-)berater als **Grundlage einer dauerhaften Erfolgssicherung**
- ⇨ **Doppelaccounting** im Beratercontrolling, das drei „Gewinnermodell“ (Kunde - Berater - Spezialist)
- ⇨ Zielgerichtete **Steigerung des Cross-Selling-Ertrages** durch Einbindung weiterer Spezialisten
- ⇨ Motivationsgrundlage: **leistungs- und erfolgsbezogenes Vergütungsmodell**

- Einbindung freier Vermittler als Chance zum Aufbau neuer Kundenbeziehungen**
- ⇨ **Freie Finanzvermittler** gezielt in den Baufinanzierungsprozess implementieren
  - ⇨ **Chance** - Gewinnung neuer Kundengruppen - Steigerung der Cross-Selling-Quote - Erschließung von Anschlussgeschäften
  - ⇨ **Risiko** - geringe Marge - fragwürdige Kundenbonität - Unterwanderung des eigenen Preismodells

**09:00-10:30 Uhr**  
**Dr. Clemens Clemente** Rechtsanwalt, München  
**Werthaltigkeit der Grundschuld: Aktuelle BGH-Entscheidungen, Risikobegrenzungsrecht, Regress des Wertermittlers etc.**

- ⇨ **Haftungsumfang/Haftungsverband der Grundschuld**, insbesondere neue **Anfechtung der Mietauflassung** ab 3 Monate vor Insolvenz des Kunden, auch bei paralleler Zession (!) nach BGH v. 17.9.09; Lösung Zwangsverwaltung?
- ⇨ **Unklares Risikobegrenzungsrecht (neue Verschärfung droht!)**: Neue, zwingende **6-monatige**

**Kündigungsfrist** der Grundschuld (Kapital!) PLUS verlängerte Kündigungsfrist für das Darlehen; persönlicher Titel? Zinsen? Nachweisverzicht? Wann darf die Grundschuld gekündigt werden? Abschaffen des gutgläubigen einredefreien Erwerbs der Grundschuld auf die Verkehrsfähigkeit und damit Werthaltigkeit der Sicherheit?

- ⇨ Grundschuld mit **enger oder weiter Sicherungszweckerklärung**, Drittsicherheiten: Problematik der Sicherungsabrede bei **Miteigentümern**: Erweiterung der SZE etc., BGH v. 20.11.09
- ⇨ **Aktuell im „Feuer“: Dinglicher und persönlicher Titel in der Grundschuldbestellungsurkunde**
  - „Machtwort“ des BGH v. 22.11.05 zum **Wirksamkeitsstreit** um persönliche Titel in der Grundschuldbestellungsurkunde; neue Tendenz der **Unwirksamkeit des Unterwerfungserklärung bei Verkauf** der Darlehensforderung? OLG Celle v. 27.5.09 und BGH-Verfahren dazu; BGH v. 16.4.09 zur AGB-Kontrolle bei Verkauf an Finanzinvestor im Klauselerinnerungsverfahren
  - Probleme der **Verjährung des abstrakten Schuldanerkenntnisses**: 3 oder 30 Jahre? Verwertung nach Verjährung der Darlehensforderung (3 Jahre!) möglich? BGH v. 17.11.09
- ⇨ **Haftung des Wertermittlers gegenüber der Bank, bankenfreundliche BGH-Rechtsprechung**
  - Möglichkeiten des **Regresses bei Immobilienwertgutachtern** bei fehlerhaften/unvollständigen Gutachten
  - In welchen Fällen fallen kreditgebende Banken und Sparkassen - auch als am Gutachtauftrag uneteiligte Dritte - in den **Schutzbereich** eines Wertermittlungsauftrags? Refinanzierer der Bank (z.B. Anleger) auch im Schutzbereich des Gutachtens?
  - **Herausgabe von Gutachten**: Anspruch des Kunden versus Haftungsrisiko für die Bank

**11:00-12:30 Uhr**  
**Alexander Reimer** Vertriebsleiter, Volksbank Hildesheimer Börde eG

**Die „Energie-Bank“ als Finanzdienstleister aus der Region für die Region positionieren und sich ein zeitgemäßes wie auch passendes neues Alleinstellungsmerkmal schaffen.**

- ⇨ **Einbindung von Fachleuten vor Ort** als Zeichen für weit reichende regionale Kompetenz, und Unterstützung des regionalen Handwerks
- ⇨ **Systematischer Aufbau der Fachkompetenz** der Baufinanzierungsexperten im Bereich energetischer Renovierungsmaßnahmen, hohes Fachwissen zu Fördermöglichkeiten- und -kriterien als kritische Erfolgsgröße
- ⇨ Maßnahmen die Fachkompetenz dem Kunden näher zu bringen,
  - **emotionale Ansprache** für potentielle Kunden
  - Glaubhafte **Vermittlung der Beratungskompetenz**
  - **Aufbau eines Kompetenznetzwerks** unter Einbindung von regionalen Partnern
- ⇨ Aktionen um sich als **„Energie Bank“ zu positionieren**
- ⇨ **Erfolgsbetrachtung** nach einem Jahr Energie Bank, **praxisorientierte Hinweise zur Umsetzung** von aktuellen Alleinstellungsmerkmalen in der Baufinanzierung.

**14:00-17:00 Uhr**  
**Dr. Michael Münscher** Commerzbank AG  
**Neues Verbraucherkreditrecht 2010, neuer § 18 Abs. 2 KWG, Gesetz zur Musterwiderrufsinformation**

- ⇨ **Stand des Gesetzes zur Einführung einer Musterwiderrufsinformation für Verbraucherdarlehensverträge mit erneuten Änderungen des Verbraucherkreditrechts**
- ⇨ **Musterwiderrufsinformation** nebst Anforderungen an die Gestaltung - wie sind die Gestaltungshinweise anzuwenden? Praxisbeispiele
- ⇨ **Fristbeginn** u.a. gekoppelt an den Erhalt der Pflichtangaben
- ⇨ Änderung bei der Deckelung der **Vorfälligkeitsentschädigung** nach § 502 BGB
- ⇨ Werbung: Besondere Pflichten für den **Vermittler**

**Neues Verbraucherkreditrecht 2010**

- ⇨ **Erweiterter (!) Anwendungsbereich in D gegenüber der Richtlinie**: Baufinanzierungen mit Sonderregeln erfasst, keine (!) Betragsgrenzen
- ⇨ **Problem Bestandsgeschäft und Übergangsregelungen** für Altgeschäft/Neugeschäft, neue Vereinbarungen nötig? Zweifelhafte AGB-Änderungsmechanismen?
- ⇨ Mindestangaben in der **Werbung (!)** für Verbraucherkredite: **Sollzins, Gesamtkosten, „repräsentatives Beispiel“**, kaum umsetzbare 66%-Regelung mit Offenlegung der Portfolien? Etc....
- ⇨ **Aufklärungs- und Explorationspflichten** wie im Wertpapierbereich: **Merkmale, Standard-Info**, ferner Warnungen über Konsequenzen bei Nichtzahlen der Raten, Info über Valuta an Restschuldversicherung, Auszahlungsbedingungen etc., Möglichkeit und Risiken beim „Weglassen“, „nicht relevant“ etc.
- ⇨ Sind **„Beratungsbögen“ zu den einzelnen Kreditprodukten** wie im Wertpapierbereich hilfreich und sinnvoll oder eher kontraproduktiv? **Individuelle Erläuterungen/Beratung** ergänzend in welcher Tiefe nötig?
- ⇨ Recht des Kunden auf **Vertragsentwurf** vor Vertragsabschluss, was gilt bei zugesandtem Angebot?
- ⇨ **Vorvertragliche Information** in Textform und Probleme: Konditionenänderung bis zum Vertragsschluss, Infos über Vorfälligkeitsentschädigung, Zusatzleistungen, Tilgungsaussetzungsmodelle, Umschuldungen, Bindung der Bank etc. etc.
- ⇨ **Weitergehende Erläuterungspflicht (!)** und Probleme wie Dokumentation, Erläuterungstiefe nach „Horizont“ des Kunden
- ⇨ **Kosten und Effektivzins**: Welche Kosten sind im Darlehensvertrag auszuweisen und wie sind welche Kosten bei der Effektivzinsberechnung zu berücksichtigen
- ⇨ Heikle Unterrichtungspflichten bei **Datenbankabfragen** zum Kreditrisiko wie Schufa etc. und Ablehnung des Kreditantrags
- ⇨ Probleme der Info-/Erläuterungspflichten beim Einschalten von **Kreditvermittlern (Doppelinformation!?)** bzw. wenn die **Bank selbst als Vermittler** tätig wird wie bei Bausparverträgen etc.
  - Großes Problem der anzugebenden **Vermittlervergütung!**
  - Wer ist als Darlehensvermittler anzusehen? Händler etc.

- ⇨ **Zeitpunkt** der Information: Probleme im Schaltergeschäft bei „Sofortabschluss“ versus vorgeschriebener **Bedenkzeit des Kunden**
- ⇨ Neuer **„Umschuldungskredit“**: Regeln für Rückzahlungsvereinbarungen bei kündigungsfreien Krediten
- ⇨ **Kosten für Sicherheiten** sind im Effektivzins zu berücksichtigen, wenige Ausnahmen zur Nichteinbeziehung von Kosten in den Effektivzins
- ⇨ Europäische einheitliches **Widerrufsrecht 14 Tage**: Widerrufsrecht IM Darlehensvertrag, KEINE Belehrung, Gestaltung? Neuer Fristbeginn
- ⇨ **Neuregelungen beim Verbrauchergeschäft**: Widerrufsdurchgriff, Ausnahmen bei Wertpapierkrediten
- ⇨ Laufende **Unterrichtungspflichten** während der Laufzeit über **Risikobegrenzungsrecht** hinaus: Zinsbindung, Zinsanpassung, Gläubigerwechsel etc.
- ⇨ Recht des Kunden auf **jederzeitigen (!) Tilgungsplan, kostenfrei**, wiederholbar und aktuell (dynamisch!) in die Zukunft gerichtet?
- ⇨ Regelungen über **vorzeitige Rückzahlung und Vorfälligkeitsentschädigung**: VE nun auch bei Verbraucherkrediten ohne grundpfandrechtl. Sicherung möglich, wenn Schwellenwerte und prozentualen Höchstgrenzen (0,5% - 1%) eingehalten werden; Ausschluss der VE bei Fehlern im Vertrag, bei Tilgung durch Versicherung etc.

**Bonitätsprüfung auch bei Verbrauchern, § 18 Abs. 2 KWG NEU**

- ⇨ Neue aufsichtsrechtliche und aufsichtsrechtlich zu überprüfende Pflicht zur **Einholung vom Bonitätsunterlagen**, auch bei Verbrauchern, nach dem neuen § 18 Abs. 2 KWG. **Schadenersatz** gegenüber dem Kunden bei Verstößen gegen § 18 Abs. 2 KWG?

12:30 bis 14:00 Mittagspause mit anschließendem Kaffee, außerdem Vormittag und Nachmittag jeweils eine Kaffeepause

**Referenten**

**Dr. Clemens Clemente**  
 Rechtsanwalt, München  
 Seit vielen Jahren auf das Recht der Grundschuld spezialisiert, langjährige Prozess Erfahrung, als Autor und Referent zum Thema Grundschulden ausgewiesen.

**Peter Freckmann**  
 Bausparkasse Schwäbisch Hall, Bereich Recht  
 Durch Veröffentlichungen und Dozententätigkeit zum Kreditsicherungsrecht und Erbaurecht ausgewiesen, auf Kreditrecht und Baufinanzierungen spezialisiert.

**Alexander Reimer**  
 Vertriebsleiter, Volksbank Hildesheimer Börde eG  
 Diplom-Volkswirt, Trainee-Ausbildung bei der Commerzbank AG, dort 8 Jahre als Filialdirektor im Privatkundengeschäft tätig - seit 2008 Vertriebsleiter bei der Volksbank Hildesheimer Börde. Die Volksbank Hildesheimer Börde wurde im Rahmen des „Initiative für den Mittelstand“ als „Bank des Jahres 2010“ für Ihre kreativen Marketingleistungen nominiert.

**Dr. Michael Münscher**  
 Commerzbank AG, Frankfurt  
 Justitiar im Zentralen Stab Recht, spezialisiert auf Kredit- und Immobilienrecht, zahlreiche Veröffentlichungen und Vorträge zu kreditrechtlichen Themen.

**Dirk Wesp**  
 Volksbank Baden-Baden Ratstatt eG  
 Teamleiter des Spezialistenteams in der Bank, seit vielen Jahren sehr erfolgreich in der Baufinanzierung und der Privatkundenbetreuung.