

## Stellungnahme zur Kreditwürdigkeitsprüfung nach dem deutschen Umsetzungsgesetz zur EU-Wohnimmobilienkredit-Richtlinie

---

### 1. Grundlegende Kritik an der deutschen Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Mit der *EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU* (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) sollen der Schutz der Verbraucher auf europäischer Ebene im Bereich der Kredite für Wohnimmobilien erweitert und der europäische Markt für die Vergabe und Inanspruchnahme dieser Kredite harmonisiert werden. Der Bundesgesetzgeber hat diese Anforderungen mit dem am 21. März 2016 in Kraft getretenen *Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften* (BGBl. I, v. 16.03.2016, S. 396) in nationales Recht umgesetzt.

Die Vorschriften greifen z.T. tief in die Bankpraxis und in die Eigentumsrechte der Verbraucher ein und sind nach nur dreimonatiger praktischer Anwendung starker Kritik ausgesetzt. Dem Bundesgesetzgeber wird vorgeworfen, die Handlungsspielräume der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht genutzt und durch die verschärfte Umsetzung nun einen Rechtsrahmen gesetzt zu haben, der die Vertragsparteien vor praktisch kaum lösbare Probleme stellt, die privatnützige Verwendung des Eigentums einschränkt und den Wohnungsbau bremst. Die nachfolgende Stellungnahme beschränkt sich auf die Vorschriften zur Prüfung der Kreditwürdigkeit (§§ 505a – 505d BGB).

### 2. Wahrscheinlichkeitsmaßstab in § 505a BGB unpraktikabel

Nach der neuen Rechtslage in § 505a BGB darf der Darlehnsgeber, also in der Regel eine Bank, den Kredit nur abschließen,

„wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem (...) Immobilien-Verbrauchervertrag wahrscheinlich ist, dass der Darlehnsnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehnsvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.“

Es müsse "wahrscheinlich" sein, dass der Kreditnehmer seinen Verpflichtungen vertragsgemäß nachkommen kann, welcher Grad der Wahrscheinlichkeit erreicht sein muss, also wann genau davon ausgegangen werden kann, dass ein Kreditnehmer „wahrscheinlich“ seinen Kredit bedient und wann nicht, dazu macht das Gesetz keine weiteren Angaben. Die Bewertung strittiger Fälle wird deshalb durch die Gerichte vorgenommen mit der Folge einer mehrjährigen Unsicherheit auf beiden Seiten der Vertragsparteien. Die neuen Vorgaben zur Bonitätsprüfung haben jedenfalls in der kurzen Zeit ihrer Geltung bereits zu einer spürbaren Verringerung der Kreditvergaben geführt.

### 3. Faktische Entwertung von Grund- und Immobilienbesitz

§ 505b BGB beschreibt das Verfahren der Kreditwürdigkeitsprüfung. Bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen bestimmt Abs. 2, die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers "eingehend" zu prüfen. Diese eingehende Prüfung soll auf Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen Faktoren der finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Verbrauchers erfolgen. Diese Prüfung ist also deutlich umfangreicher als bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen.

Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung ist die Höhe des -Einkommens und des frei verfügbaren Vermögens ausschlaggebend. Anders als bisher dürfen die Kreditinstitute laut § 505b BGB nicht mehr "hauptsächlich" auf die Werthaltigkeit der grundpfandrechtlichen Sicherheit des finanzierten oder belasteten Grundstücks abstellen. Dies führt im Ergebnis dazu, dass Verbrauchergruppen, die zwar Immobilienvermögen besitzen, aber nur über geringe laufende Einnahmen verfügen, ihre Kreditwürdigkeit verlieren. Damit wird die Darlehensvergabe beispielsweise bei altersgerechten Umbauten, Gebäudesanierungen, der Altersvorsorge durch selbst genutztes Wohneigentum sowie Anschlussfinanzierungen behindert. Faktisch hat der Gesetzgeber mit den neuen Regelungen Grund- und Immobilienvermögen entwertet, da bestimmte Verbrauchergruppen von der Finanzierung eigengenutzter Immobilien ausgeschlossen werden oder sie ihre Immobilie nicht mehr zur Kreditrückführung einbringen können. Hierauf hat auch die *Arbeitsgemeinschaft der bayerischen Handwerkskammern, der Bayerische Industrie- und Handelskammertag, der Bayerische Bankenverband, der Genossenschaftsverband Bayern sowie der Sparkassenverband Bayern* in einer gemeinsamen Stellungnahme im Juli 2016 zutreffend hingewiesen.

Das eine grundpfandrechtliche Sicherung durch die Immobilie für den den Zahlungsausfall oder die Insolvenz des Darlehensnehmers vorhanden ist, dies aber nicht mehr die Bedeutung für die Kreditvergabe hat, wie nach der bisherigen Rechtslage, kann zu folgenden Konstellationen führen:

„Beispiel 1: Ein älteres Ehepaar möchte das eigene Haus altersgerecht umbauen. Verfügt das Paar nur über niedrige Renten, die für den Kapitaldienst allenfalls knapp reichen, werden sich die Banken in Zukunft zurückhalten müssen. Bis zum 20. März 2016 hätten sie solche Renovierungen in der Regel finanziert, da das Darlehen durch den Grundbesitz besichert gewesen wäre. Doch das hauptsächliche Abstellen auf den Wert des Grundstücks ist für die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht mehr zulässig. Die Folge: Das Ehepaar bekommt im schlimmsten Fall keinen Kredit für den Umbau. Bitter aus Verbrauchersicht ist in diesem Zusammenhang, dass die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie Ausnahmeregelungen für solche barrierefreien Umbaumaßnahmen zugelassen hätte. Der deutsche Gesetzgeber hat sich bei der Umsetzung aber dazu entschieden, diesen Freiraum nicht zu nutzen.

Beispiel 2: Ein Landwirt möchte den Dachstuhl seines Hauses ausbauen. Er ist vermögend, da ihm große landwirtschaftliche Flächen gehören. Allerdings ist seine Liquiditätslage angesichts der gesunkenen Preise für Agrarerzeugnisse im Moment angespannt. Da er keine Felder verkaufen will, möchte der Landwirt den Umbau privat finanzieren. Zwar ist er nicht kapitaldienstfähig, und ob eine Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse zu erwarten ist, lässt sich nicht voraussagen. Gleichwohl wurde in solchen Fällen in der Vergangenheit in der Regel ein Darlehen ver-

geben, da der Wert der mit Grundschulden belasteten Grundstücke den Darlehensbetrag überstieg. Das ist nun nicht mehr erlaubt. Die Banken werden dazu gezwungen, auch bei dieser Art der Kreditvergabe an Landwirte restriktiver zu sein.“

Quelle:<http://www.finanzen.net/nachricht/private-finanzen/Euro-am-Sonntag-Immos-Vermoeend-aber-nicht-kreditwuerdig-4807648> abgerufen am 14.07.2016, 9:50 Uhr.

(Weitere Beispiele und deren Folgen werden in dem o.g. Positionspapier der bayerischen Kammern und Verbände ausgeführt.)

Der Schutz der Verbraucher vor Überschuldung schlägt hier in das Gegenteil um: Wenn Immobilieneigentümer Haus oder Wohnung nicht mehr zur Kreditrückführung einbringen können, wird Grund- und Immobilienvermögen faktisch entwertet. Die freie Verfügung über ihr Eigentum zum Zwecke der Kreditsicherung wird vereitelt, weil der Darlehnsgeber eine Verwertung dieses Vermögens nicht mehr in die Betrachtung der Kreditwürdigkeit einbeziehen darf.

Dies ist marktfremd, weil eine Änderung der gegenwärtigen Vermögensverhältnisse des Kreditnehmers (schwere Krankheit, Arbeitslosigkeit, Tod eines Mitkreditnehmers) auch bei bester Liquidität zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eintreten kann und während der Vertragslaufzeit zu einer Gefährdung der Rückzahlungsverpflichtungen führt. Dieses dauerhaft bestehende Risiko fangen die Vertragsparteien mit der dinglichen Sicherung des Darlehns auf. Im Notfall haftet eben das Grundstück und die Immobilie; dies gilt unverändert auch nach dem Umsetzungsgesetz.

Der Grund für einen Eigentumswechsel, bzw. der Verwertung des Eigentums während der Laufzeit eines Darlehns ist beim Abschluss eines Darlehnsvertrages meist nicht absehbar. Er spielt auch für die Kreditwürdigkeit keine Rolle, weil die Veräußerungsentscheidung in der Privatautonomie des Kreditnehmers liegt. Er allein entscheidet darüber, ob er neben seinem sonstigen Vermögen u.U. auch seine Immobilie zur Kreditrückführung einsetzen will. Es ist rechtlich nicht begründbar, weshalb die bewusste Entscheidung der Kreditnehmer, z.B. im Falle des Renteneintritts oder eines Pflegefalls das noch kreditbelastete Grundeigentum veräußern zu wollen, vom Gesetzgeber im Umsetzungsgesetz nicht berücksichtigt wurde. Verbraucherschutz ist erforderlich für die Fallgestaltungen, bei denen der Kreditnehmer unfreiwillig sein Wohneigentum einbüßen kann, weil er über dieses immer bestehende Risiko bereits beim Abschluss nicht aufgeklärt wurde, bzw. dieses Risiko im Einzelfall bereits absehbar war und falsch bewertet wurde. Wenn aber der Kreditnehmer sein Eigentum bewusst zur Rückführung des Kredites einsetzen will, wird ihm ein Schutz aufgedrängt, den er nicht braucht und nicht haben will.

Dies betrifft auch die sehr langfristige Altersvorsorge durch Bildung von Wohneigentum. Wenn z.B. die Finanzierungslaufzeiten über das Renteneintrittsalter hinauslaufen und die Kapitaldienstfähigkeit reduziert ist, steht zwar ein hoher Vermögenswert gegen eine geringe Darlehnsrestschuld. Eine Kreditgewährung dürfte nach den neuen Bestimmungen dennoch nicht erfolgen, weil für die Kreditwürdigkeit ausschlaggebend auf die laufenden Einnahmen abzustellen ist.

#### **4. Folgen einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung**

Schließlich stellt § 505d BGB eine aus Sicht des Verbraucherschutzes bedeutsame Sankti-

onsnorm dar. Gemäß § 505d BGB ermäßigt sich ein vereinbarter gebundener Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz, wenn der Darlehensgeber gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung verstößt. Durch diese zivilrechtliche Sanktion ist der Darlehensgeber angehalten, seine Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung gewissenhaft durchzuführen, da ihm sonst ein niedrigerer Zinssatz droht.

Noch bedeutender für die Durchsetzung der Ansprüche des Darlehensnehmers auf Prüfung seiner Kreditwürdigkeit ist § 505d Abs. 2 BGB. Hiernach kann der „Darlehensgeber keine Ansprüche wegen Nichterfüllung geltend machen, wenn die Nichterfüllung durch den Darlehensnehmer auf einem Umstand beruht, der bei ordnungsgemäßer Kreditwürdigkeitsprüfung dazu geführt hätte, dass der Darlehensvertrag nicht hätte geschlossen werden dürfen.“

Diese Vorschrift dürfte in der Praxis viele Probleme auslösen, und die Rechtsprechung in mehreren Instanzen beschäftigen. Es ist keine Kausalitätsvermutung zugunsten des Darlehensnehmers in der Vorschrift enthalten und die unbestimmten Tatbestandsmerkmale „notwendig“, „ausreichend“ und „angemessene Informationen“ sowie die „anderen zu berücksichtigenden finanziellen und wirtschaftlichen Umstände des Darlehensnehmers“ werden von den Gerichten auszufüllen sein und eine jahrelange Unsicherheit für die Anwender bedeuten.

*Dr. Olaf Langner* hat als Sachverständiger dieses Problem im Zusammenhang mit der Kreditwürdigkeitsprüfung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages wie folgt illustriert:

„Folgender Fall: Sie machen eine Immobilienfinanzierung über zehn Jahre. Nach acht Jahren geschieht leider die Ehescheidung bzw. Arbeitsunfähigkeit – oder Arbeitslosigkeit. Der Herr geht dann zu einem Anwalt, von denen es viele gibt, und sagt nach neun Jahren des Kreditvertrags oder des Engagements:

„Ich will da raus, und zwar zu günstigen Konditionen. Das ist quasi wie beim Wiederrufsjoker. Ich bin jetzt ausgefallen, ich kann die Rate nicht mehr bedienen. Da hat ja wohl jemand am Anfang der Kreditvergabe bei meiner Kreditwürdigkeitsprüfung einen Fehler gemacht. Er hat das Risiko, dass ich arbeitslos werden kann, dass meine Ehe geschieden wird, nicht ausreichend berücksichtigt.“ Wir laufen in das gleiche Problem.

Diese Behauptungen werden nämlich dann aufgestellt werden. Das ist so sicher wie das Amen in der Kirche, dass man der Bank vorwirft, vor acht Jahren nicht ausreichend geprüft zu haben, ob diese Ehe belastbar ist. Was sind denn die „notwendigen, ausreichenden und angemessenen Informationen“? Ich weiß es nicht. Ich muss also alles abfragen. Ich kann aber nur das abfragen, was mir das Datenschutzrecht erlaubt. Und ehrlich gesagt: In der Ehe meines Kreditnehmers habe ich auch nichts zu suchen. Was soll ich den Kreditnehmer denn fragen - „Ist Ihre Ehe belastbar?“ oder „Ist Ihr Arbeitsplatz sicher“ oder „Wird Ihr Arbeitgeber Sie auch in zehn Jahren noch beschäftigen?“ Das kann ich doch nicht fragen. Also brauchen wir einen Hinweis – jedenfalls negativ –, dass solche in der Zukunft liegenden Ereignisse von uns nicht abgefragt werden müssen, weil es sonst die Anwälte geben wird, die uns das später vorwerfen. Darum geht es.“

Quelle: Protokoll der 72. Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages vom 14. Oktober 2015, Seite 33 ff.

Die Folgen einer fehlerhaften zivilrechtlichen Kreditwürdigkeitsprüfung sind deshalb nicht nur für den Verbraucher, sondern auch für die Kreditwirtschaft gravierend. Wegen des sofortigen Kündigungsrechts des Darlehensnehmers ohne Vorfälligkeitsentschädigung und der Herabsetzung des Darlehenszinses dürfte deshalb auch die Kreditwirtschaft ein verstärktes Interesse an einer Konkretisierung der unbestimmten Rechtsbegriffe dieser Vorschrift haben.

## 5. Keine richtlinienkonforme Auslegung

Der Handlungs- und Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers ist durch das Gebot einer richtlinienkonformen Auslegung begrenzt, die sich an den Inhalten der Richtlinie zu messen hat, die wiederum letztverbindlich vom EuGH festgestellt werden. Der bundesdeutsche Gesetzgeber ist allerdings über die Anforderungen der Richtlinie hinausgegangen, die im Fall der Kreditwürdigkeitsprüfung zu keinem besseren Verbraucherschutz führen, sondern zu einer wesentlichen Verschlechterung großer Verbrauchergruppen.

So sind z.B. Wertsteigerungen der Immobilie nach Auffassung der EU zwar keine allein ausreichende Bedingung für die Gewährung des betreffenden Kredits. Gleichwohl sollte der Kreditgeber diese Möglichkeit berücksichtigen können, wenn der Zweck des Kreditvertrags der Ausbau oder die Renovierung einer betreffenden Immobilie ist. (Erwägungsgrund 55)

Art. 18 Abs. 3 der EU-Wohnimmobilienkredit-Richtlinie verlangt deshalb:

„Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder der Renovierung er Wohnimmobilie.“

Eine 1:1-Umsetzung dieser Regelung würde bedeuten, dass Bau- und Renovierungsdarlehn auch hauptsächlich mit dem Wert der Immobilie dinglich abgesichert werden können, und dies zu einem positiven Ergebnis in der Kreditwürdigkeitsprüfung führt. Der nationale Gesetzgeber schränkt dagegen die Voraussetzungen der Kreditwürdigkeit ein, indem auf die Einnahmen abgestellt wird, aus denen die laufenden Darlehensverpflichtungen bedient werden sollen.

Der Begriff „Kreditwürdigkeitsprüfung“ wird in Art. 4 Nr. 17 der EU-Richtlinie als Bewertung der Aussicht definiert, „dass den Schuldverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachgekommen wird“. Die Einschränkung, dass diese Prüfung auf die laufenden Einnahmen zu fokussieren ist, enthält die Richtlinie nicht.

Die im deutschen Umsetzungsgesetz verschärften und unklaren Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung dürften auch nicht mit der Absicht der Europäischen Union vereinbar sein, einen transparenten und effizienten Kreditmarkt innerhalb der Union aufzubauen (Erwägungsgrundsatz 2). Das deutsche Geschäftsgebaren weicht in den hier dargestellten Punkten erheblich von dem anderer Mitgliedstaaten ab. Dies schafft Hemmnisse, die das grenzüberschreitende Geschäft auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite beeinträchtigen. Es führt vor allem für die Verbraucher zu höheren Kreditkosten, weil sie auf teure Allgemein-Verbraucherkredite ausweichen müssen, wenn ihnen wegen der verschärften

deutschen Bonitätsprüfung der Abschluss eines Immobilien-Verbrauchercredits versagt wird. Die Mitgliedsstaaten sollen die Verbraucher bei der Kreditaufnahme – insbesondere grundpfandrechtlich gesicherten - unterstützen und nicht behindern (siehe Art. 6 EU-Wohnimmobilienkredit-Richtlinie).

**Fazit:**

**Die neue Kreditwürdigkeitsprüfung ist ein Beispiel von Fehlsteuerung bei der Finanzmarktregulierung. Die nationalen Verschärfungen führen zu einer Benachteiligung großer Verbrauchergruppen. Weil sie ihre Immobilien nicht mehr zur Kreditrückführung einsetzen können, wird ihr Grund- und Immobilienvermögen faktisch entwertet. Dies führt zu einem Rückgang des Wohnungsbaus und konterkariert die politisch gewollte energetische Gebäudesanierung. Um die mit dem Umsetzungsgesetz eingetretene negative Entwicklung umzukehren, sollte das deutsche Umsetzungsgesetz hinsichtlich der Kreditwürdigkeitsprüfung schnellstmöglich korrigiert werden.**

gez. Schmidt-Wottrich  
15.07.2016