

# AUSLEGUNGSFRAGEN ZUR KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG

Stellungnahme zur Bundesratsinitiative zur Korrektur der  
Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

(BR Drs. 578/16)

3. November 2016

**Impressum**

*Verbraucherzentrale*

*Bundesverband e.V.*

*Team*

*Finanzmarkt*

*Markgrafenstraße 66*

*10969 Berlin*

*finanzen@vzbv.de*

# INHALT

<b>I. VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
<b>II. ZU DEN REGELUNGEN IM EINZELNEN</b>	<b>4</b>
1. Regelung zu Arbeitnehmerdarlehen .....	4
2. Regelung zur Kreditwürdigkeitsprüfung .....	4
2.1 Regelung zu Umschuldung und Anschlussfinanzierung.....	4
2.2 Regelung zu Immobilienverzehrcreditverträgen .....	5
2.3 Ergänzung zu Ausbau- und Renovierungsdarlehen.....	6
2.4 Ergänzung der Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung .....	6
3. Forderung zur Vorfälligkeitsentschädigung .....	8

# I. VORBEMERKUNG

Der Verbraucherzentrale Bundesverband – vzbv hat - wie in einem Positionspapier vom 16.09.16 (Anlage) näher dargelegt - festgestellt, dass von Teilen der Kreditwirtschaft Auslegungsprobleme im Umgang mit den neuen Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung geltend gemacht werden. Diese haben jedoch bisher nicht zu einer grundsätzlichen Einschränkung des Zugangs zum Kreditmarkt für Verbraucher geführt. Nur sehr wenige Verbraucher haben entsprechende Probleme bisher an Verbraucherzentralen gemeldet.

Damit besteht aus Sicht des vzbv zwar potenziell Handlungsbedarf. Denn es ist nicht wünschenswert, dass Verbraucher ihre Immobilienfinanzierungen nur bei jenen Marktteilnehmern aufnehmen können, die keine Auslegungsprobleme sehen. Es besteht aber keine akute Dringlichkeit.

Zurzeit findet ein Dialog beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz mit den Bankenverbänden und dem vzbv statt. Dort werden die Fragen zur Umsetzung der neuen Kreditwürdigkeitsvorgaben aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erörtert. Die Richtlinie sieht vor, dass die Mitgliedsstaaten Leitlinien zur Konkretisierung der Kreditwürdigkeitsprüfung erstellen können. Es besteht das Interesse, geeignete Leitlinien zu formulieren.

Einigkeit besteht bereits, dass die umgesetzte Richtlinienvorgabe so zu verstehen ist, dass keine Darlehen abgeschlossen werden sollen, die vorhersehbar die Kreditnehmer überlasten würden, weil sie sich absehbar die Raten nicht leisten können. Damit verlangt die Norm nicht mehr als eine verbraucherschützende verantwortliche Kreditvergabe.

Die Fragen, die sich aus der Formulierung heute im Gesetz ergeben, wie mit Darlehen für Rentner oder die ins Rentenalter reichen, für Familien oder für befristet Beschäftigte im Sinne der Richtlinienvorgabe richtig umgegangen werden sollte, erscheinen besser durch untergesetzlichen Regelungen behandelt. Man kann auch an Rundschreiben der BaFin denken. Denn dies erlaubt zudem auch für die Zukunft eine rasche Antwort auf möglicherweise neu auftretende Auslegungsunsicherheiten.

Die Initiative der Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Bayern setzt einen wichtigen Impuls, um dafür zu sorgen, dass die Auslegungsprobleme nicht zu Nachteilen für Verbraucher werden. Aus Sicht des vzbv ist aber fraglich, ob der vorgelegte Entwurf diese Probleme so tatsächlich lösen kann. Rechtssicherheit für die Kreditgeber darf auch nicht auf Kosten eines Absenkens des von der Richtlinie zwingend vorgegebenen Schutzniveaus für Verbraucher umgesetzt werden. Der Impuls der Initiative sollte daher dafür genutzt werden, Rechtsgrundlagen zu schaffen, die es erlauben, geeigneten Leitlinien - die derzeit noch parallel ausgearbeitet werden - eine verbindliche Grundlage zu verschaffen.

Der Entwurf selbst enthält inhaltlich fünf Regelungen, die durch Anpassungen im Kreditwesengesetz (KWG) und im Bürgerlichen Gesetzbuch - in Teilen durch jeweils wortgleiche Änderungen - umzusetzen wären. Eine Regelung gehört nicht in diesen Kontext. Zu allen fünf Regelungen wird im Folgenden Stellung genommen.

## II. ZU DEN REGELUNGEN IM EINZELNEN

### 1. REGELUNG ZU ARBEITNEHMERDARLEHEN

Im Antrag ist vorgesehen, Schutzregelungen für Verbraucher bei Immobiliendarlehen allgemein auszuschließen, wenn diese Darlehen von Arbeitgebern mit ihren Arbeitnehmern als Nebenleistung zum Arbeitsvertrag zu einem niedrigeren als dem marktüblichen effektiven Jahreszins abgeschlossen werden. Dieser Vorschlag steht damit außerhalb der Diskussion der Auslegung der Kreditwürdigkeit, weil er weit über diese Prüfung hinausgeht.

Die vorgeschlagene Ausnahme besteht bisher nur für Allgemein-Verbraucherdarlehen, nicht jedoch für Immobiliarkredite. Sie soll es Arbeitgebern erleichtern, ihren Arbeitnehmern Darlehen zu geben, ohne alle weiteren Anforderungen aus dem Darlehensrecht zum Schutz von Verbrauchern und diesbezügliche Transparenzpflichten erfüllen zu müssen.

Derartige Ausnahmen sind generell zwiespältig zu bewerten. Immobiliendarlehen sind besonders wichtige Verträge für Verbraucher mit weitreichenden Verpflichtungen und langen Laufzeiten, die auch über den Zeitraum der Beschäftigung des Arbeitnehmers hinausgehen können. Schon alleine, dass diese Darlehen dennoch besichert werden, unterscheidet sie grundsätzlich von Allgemein-Verbraucherdarlehen, die ein Arbeitgeber einem Arbeitnehmer auch einmal vorab zu seinem Einkommen bereit ist, mit entsprechend niedrigen Voraussetzungen auszureichen; um ihn zum Beispiel in einer besonderen Lebenslage finanziell zu unterstützen.

- ❖ Der vzbv fordert deshalb, die ergänzende, in der Vorlage unter Artikel 2 Ziff. 1. 1. vorgesehene Änderung zu § 491 Absatz 3 BGB nicht vorzunehmen. Insbesondere eine generelle Ausnahme von Immobiliendarlehen durch Arbeitgeber aus allen verbraucherbezogenen Regelungen ist weder verhältnismäßig noch angezeigt.

### 2. REGELUNG ZUR KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG

In Bezug auf die Regelungen zur Beseitigung der Probleme mit der Auslegung der Kreditwürdigkeitsprüfung ergibt sich ein differenziertes Bild.

#### 2.1 Regelung zu Umschuldung und Anschlussfinanzierung

Die Artikel 1 Ziffer 3 und Artikel 2 Ziffer 2 b) des Entwurfes enthalten Regelungen, die sicherstellen sollen, dass keine übermäßigen neuen Anforderungen bei einer Umschuldung oder Anschlussfinanzierung gestellt werden. (Änderungen zu §§ 18a Abs. 2 KWG und 505a Abs. 2 BGB)

Der Entwurf will bei einer Anschlussfinanzierung oder Umschuldung auf die Kreditwürdigkeitsprüfung der Ausgangsfinanzierung abstellen. Das ist eine Möglichkeit sicherzustellen, dass die Neuregelung Verbraucher nicht in diesen Situationen in Schwierigkeiten bringen, weil man unter den Prüfmaßstäben für eine Neufinanzierung im Einzelfall geneigt sein könnte, eine Finanzierung abzulehnen.

Bedenken gegen die Zulässigkeit einer solchen Ergänzung in Bezug auf die Richtlinie bestehen aus Sicht des Verbraucherschutzes in diesen Fällen nicht. Die EU will durch die Vorgabe verhindern, dass Darlehen an Kreditnehmer lediglich mit Blick auf die Sicherheit ausgegeben werden, ungeachtet, ob die Darlehensnehmer in der Lage sind, die Darlehen auch tatsächlich zu bedienen. Denn bei einem massenhaften Kreditausfall kann auch ein dann schwindender Wert der Sicherheiten Ausfälle mit Marktwirkung nicht mehr auffangen. Haben Darlehensnehmer aber zuvor bereits durch die vertragsgemäße Erfüllung des abzulösenden ersten Darlehens unter Beweis gestellt, dass sie zur Leistung in der Lage sind, so ist dies ein starkes Indiz für die Kreditwürdigkeit, zumindest, wenn sich die Anforderungen aus dem Vertrag nicht gegenüber dem vorigen wesentlich erhöhen oder bei Umschuldungen gerade auf die nun leistbaren Möglichkeiten angepasst werden. Anders als bei der Erstfinanzierung steht zudem auch nicht mehr im Raum, ob durch die Versagung des Darlehens eine vermeidbar überfordernde Belastung für Markt und Verbraucher ausgeschlossen werden kann. Denn abgesehen von einem potentiell verlustreichen Notverkauf oder der Vollstreckung besteht gar keine Alternative, als den vorhandenen Restdarlehensbetrag weiter abzuführen. In verständiger Auslegung der Richtlinie ist davon auszugehen, dass Anschlussfinanzierungen aber auch Umschuldungen zur Vermeidung eines Ausfalles per se keine neuen Risiken als die bereits vorhandenen entstehen lassen. Mit der Intention des EU-Gesetzgebers wäre es im Gegenteil sogar unvereinbar, wenn man in diesen Situationen den Ausfall auf Basis der Vorgaben geradezu herbeiführt.

- ❖ Dieser Vorschlag wird vom vzbv unterstützt. Im Entwurf wird dazu allerdings mit einem neuen Halbsatz auf eine Regelung Bezug genommen, in der es eigentlich um eine Pflicht zur aktualisierten Kreditwürdigkeitsprüfung geht, wenn sich der Nettodarlehensbetrag deutlich erhöht und die Erhöhung noch nicht Teil der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung war. Dies führt zu einer nicht besonders transparenten Formulierung, die optimierbar wäre.

## 2.2 Regelung zu Immobilienverzehrcreditverträgen

Zu Artikel 1 Ziffer 4 und Artikel 2 Ziffer 1. 2. des Vorschlages wird vorgeschlagen, sogenannte Immobilienverzehrcreditverträge von der Kreditwürdigkeitsprüfung auszunehmen. (Änderungen zu §§ 18a Abs. 4a KWG und 491 Abs. 3 Satz 2 BGB)

Diese besonderen Darlehen begründen keine regelmäßige Zahlungspflicht von Verbrauchern, sondern umgekehrt des Darlehensgebers. Am Ende steht die Immobilie zur Verwertung beziehungsweise der Erlös eines Verkaufes dem Darlehensgeber zur Verfügung, um die Rückzahlung des Darlehens vertragsgemäß vorzunehmen. Eine Kreditwürdigkeitsprüfung des Verbrauchers erfüllt in diesem Kontext keinen Zweck.

- ❖ Von Seiten des vzbv gibt es gegen diese Regelung keine Bedenken. Dies setzt voraus, dass es im Rahmen dieser Immobilienverzehrcreditverträge dann aber auch keine über den Wert der Immobilien hinausgehenden Zahlungsansprüche gibt.

### 2.3 Ergänzung zu Ausbau- und Renovierungsdarlehen

Mit Artikel 1 Ziffer 3 und 2 Ziffer 3 soll ein Teilsatz aus der Richtlinie, der Ausnahmen in Bezug auf Bau- und Renovierungsdarlehen enthält, noch in das deutsche Gesetz ausdrücklich übernommen werden. (Änderungen zu §§ 18a Abs. 4 Satz 3 KWG und 505b Abs. 2 Satz 3 BGB)

Im Wortlaut des Artikels 18 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie heißt es:

„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 zur Renovierung der Wohnimmobilie.“

Folgt man der aktuellen Diskussion über diese Ergänzung, so scheint es, dass in sie interpretiert wird, für Bau- und Renovierungsdarlehen bedürfe es gar keiner Kreditwürdigkeitsprüfung oder sie wäre weniger relevant. Es macht aber keinen Sinn, eine Kreditwürdigkeitsbewertung insbesondere bei Neubauten außer Betracht zu lassen, bei denen es noch mehr finanzielle Risiken geben kann als im Vergleich bei einem schlichten Erwerb zum finanzierten Festpreis.

Es bleibt durch die Formulierung „hauptsächlich“ erkennbar, dass beide Faktoren zu Rate zu ziehen bleiben: Einmal die Kreditwürdigkeit im Sinne der Fähigkeit, die Raten zu zahlen und damit die Pflichten aus dem Kreditvertrag zu erfüllen und zum zweiten die Sicherheit, mit ihrem Wert beziehungsweise dem Wert, den diese nach den Maßnahmen haben wird.

Belegt wird diese Auslegung auch mit Erwägungsgrund 55, der entsprechend erklärt:

„Folglich sollte die Möglichkeit, dass der *Wert der Immobilie* die Kreditsumme übersteigen könnte oder in Zukunft steigen könnte, in der Regel nicht als ausreichende Bedingung für die Gewährung des betreffenden Kredits gelten. Gleichwohl sollte der Kreditgeber *diese* Möglichkeit berücksichtigen können, wenn der Zweck des Kreditvertrags der *Ausbau* oder die *Renovierung* einer *bestehenden* Immobilie ist.“

- ❖ Der vzbv hat keine Bedenken, den Ergänzungstext aufzunehmen, wenn damit lediglich zum Ausdruck kommt, das bei Ausbau- und Renovierungsdarlehen auch von einer mit dieser Arbeit verbundenen Wertsteigerung ausgegangen werden darf. Eine Ergänzung aber in dem Verständnis, dass es Ausnahmen von einer Kreditwürdigkeitsprüfung geben darf, lehnt der vzbv ab.

### 2.4 Ergänzung der Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung

Der zentrale Regelungsansatz des Vorhabens wird in den Artikeln 1 Absatz 1 und Artikel 2 Absatz 2a mit einer Ergänzung zu §§ 18a Abs. 1 KWG und 505a Abs. 1 BGB formuliert. Er lautet:

„Eine Rückzahlung gilt bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag als wahrscheinlich, wenn der Darlehensnehmer bei Fortschreibung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse bei Vertragsschluss seinen Verpflichtungen vertragsgemäß nachkommen kann, es sei denn es bestehen aufgrund besonderer Umstände erhebliche Zweifel daran, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen zukünftig vertragsgemäß nachkommen kann.“

Diese Formulierung beseitigt die von den Banken vorgetragenen Auslegungsprobleme nicht und erscheint auch nicht richtlinienkonform.

Zum einen enthält die Formulierung selbst unbestimmte Rechtsbegriffe, wie *besondere* Umstände oder *erhebliche* Zweifel.

Zum zweiten wäre es unzulässig nach der Richtlinie, bei der Bewertung der Kreditwürdigkeit den Blick nur auf den aktuellen Ist-Zustand zu beschränken. So könnte die Formulierung im Entwurf unter „Fortschreibung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse bei Vertragsschluss“ aber verstanden werden. Ebenso kritisch erscheint es *absehbare* zukünftige Veränderungen außer Acht zu lassen, auch wenn sie eben keine *besonderen* Umstände sind und nicht explizit vom Verbraucher selbst angesprochen wurden.

Es gilt zu unterscheiden: Es gibt allgemeine Lebensrisiken, wie Arbeitslosigkeit, Krankheit und Scheidung. Diese Risiken lassen sich nicht abstrakt vorab bewerten und der Antragsteller wird sie nicht sicher beantworten können, es sei denn, es liegen konkrete Anhaltspunkte vor. Ganz anders hingegen sind Fragen nach Familien- und Lebensplanung vom Antragsteller eindeutig beantwortbar und müssen daher immer angesprochen und berücksichtigt werden. Solche Änderungen wie Elternzeiten oder die Rente sind sehr wohl als vorhersehbare Veränderungen einzuplanen und dürfen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit zur Ratenzahlung bei geringeren Einkünften auf keinen Fall übersehen werden. Das bedeutet aber nicht, dass älteren Arbeitnehmern oder Familien ein Darlehen zu verweigern wäre. Sondern es erfordert, dass der Vertrag sich an die wirtschaftlichen Verhältnisse bedarfsgerecht anpasst oder anpassen lässt.

Fraglich erscheint aber, ob es überhaupt sinnvoll ist, in einem Normtext zu diesem Zeitpunkt alle denkbaren Auslegungsfragen rechtssicher lösen zu können. Fragen, wie mit Lebensalter, befristeten Beschäftigungen, den besonderen Kreditrisiken von Familien und anderen Fragestellungen umzugehen ist, lassen sich besser konkret behandeln durch klare Leitlinien, die zu diesen Kriterien Vorgaben macht, um im Zweifel eindeutig entscheiden zu können. Derzeit sind aber noch gar nicht alle Abwägungsfragen abschließend analysiert. Eine abschließende Regelung käme daher zu früh. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Praxis später weitere Auslegungsfragen aufwirft. Ein BaFin-Rundschreiben kann sich in diesem Kontext als zweckmäßigerer Ort für ergänzende Maßgaben darstellen als ein Gesetz, um Auslegungsfragen einer durch die EU fest vorgegebenen Norm zu lösen.

❖ Der vzbv fordert, statt der hier vorgeschlagenen Regelung eine Verordnungsermächtigung vorzusehen. Mit dieser sollen Leitlinien formuliert werden können, die die Auslegungsunsicherheiten der Kreditgeber in Bezug auf konkrete Abwägungsfragen beseitigen. Dies könnte auch durch eine Übertragung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) geschehen, die zumindest in kreditwirtschaftsrechtlichen Gestaltungsfragen ohnehin bereits Auslegungsmaßstäbe setzt und mittlerweile auch einen klaren Auftrag zum kollektiven Verbraucherschutz hat.

### 3. FORDERUNG ZUR VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Mit dem Vorhaben wird auf Probleme der Anbieter bei der Auslegung einer verbraucher-schützenden Norm zügig reagiert. Wichtig wäre es aber auch zügig für mehr Rechtsicherheit beim Umgang mit Vorfälligkeitsentschädigungen zu sorgen.

Im Rahmen der Umsetzung der Wohnimmobiliendarlehensrichtlinie stand die Frage der Regulierung der Vorfälligkeitsentschädigung bereits auf der Tagesordnung. Eine zufriedenstellende Regelung, wie sie bereits zuvor schon in der Verbraucherschutzministerkonferenz diskutiert wurde, blieb bislang dennoch aus. Die Regelungen beschränken sich im Wesentlichen darauf, dass Entschädigungen in Festzinsphasen erhoben werden dürfen und dass sich der Kreditgeber bei Vertragsbeginn bereits auf eine der beiden heute üblichen Berechnungsmethoden festgelegt haben muss.

Verbraucher sind auch weiterhin weder vor fehlerhaften - weil komplexen - Berechnungen mit nicht überprüfbaren bankinternen Parametern geschützt. Und das, obwohl 2014 nachgewiesen wurde, dass zwei Drittel der von Verbraucherzentralen überprüften Berechnungen der Banken sich als fehlerhaft zum Nachteil der Verbraucher erwiesen haben.

Noch sind Darlehensnehmer vor finanzieller Überforderung geschützt, wenn es in Zukunft wieder einmal zu einem starken Zinsabfall kommt. Hier würde eine maßvolle Höchstgrenze der Vorfälligkeitsentschädigung schützen. Auch dies ist ohne Störung für den Festzinsmarkt in Deutschland möglich, wie der vzbv in seiner Stellungnahme zur Umsetzung der Richtlinie dargelegt und mit einem Gutachten 2014 belegt hatte.

Eine aus allen Interessenvertretern und der Wissenschaft zusammengesetzte Arbeitsgruppe beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz widmet sich derzeit diesen Fragestellungen. Wichtig ist es, tragfähige Regelungen dann auch ohne Verzögerung umsetzen zu können.

- ❖ Der vzbv fordert eine Verordnungsermächtigung zur Regelung der Vorgaben zu Berechnung und Begrenzung von Vorfälligkeitsentschädigungen bei Immobilie-Verbraucherdarlehensverträgen.