

KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG

Umgang mit den Neuregelungen im Zuge der Umsetzung der
Wohnimmobilienkreditrichtlinie

16. September 2016

Impressum

*Verbraucherzentrale
Bundesverband e.V.*

*Team
Finanzmarkt*

*Markgrafenstraße 66
10969 Berlin*

finanzen@vzbv.de

INHALT

I. ANLASS UND LAGEBEWERTUNG	3
1. Rechtsänderung und Hintergrund	3
2. Lage am Markt.....	5
3. Vorläufige Bewertung	6
II. FORDERUNGEN AUS VERBRAUCHERSICHT	7

I. ANLASS UND LAGEBEWERTUNG

In jüngster Zeit gab es Berichte, dass Verbraucher Schwierigkeiten hätten, Immobiliendarlehen abzuschließen. Grund dafür seien, nach Angaben einiger Kreditinstitute, die neuen, seit 21. März 2016 geltenden Rechtsvorgaben. Berichte in den Medien werfen besorgte Fragen auf, ob es hier nicht einer schnellen Anpassung der Rechtsvorschriften bedarf, weil wichtige und bisher mögliche Finanzierungen auf diese Weise nicht mehr abgeschlossen werden könnten.

1. RECHTSÄNDERUNG UND HINTERGRUND

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom 11. März 2016 wurden im Schuldrecht, nämlich in den §§ 505a ff. BGB, wie auch im Aufsichtsrecht, dort im § 18a Kreditwesengesetz, neue Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung ergänzt.

Diese gelten sowohl allgemein für Verbraucherdarlehen, als auch im Besonderen für Immobilienkredite gegenüber Verbrauchern. Bezüglich letzterer wurden dabei zwingende Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Die Vorgaben für Immobilienkredite sind dabei im Grundansatz gleich, aber strenger formuliert als für Allgemein-Verbraucherdarlehen.

Die Kernaussage des Gesetzes ist es dabei, dass bei der Kreditvergabe darauf zu achten sei, dass

„es wahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.“

So wird es in beiden Normen wortgleich formuliert.

Das Gesetz bedeutet für Immobiliendarlehen insbesondere, dass die Darlehensvergabe nicht alleine auf Basis des Werts der Immobile als Sicherheit vergeben werden darf. In § 505b Absatz 2 BGB wie im § 18a Absatz 4 Kreditwesengesetz heißt es dazu parallel:

*„Dabei hat das Kreditinstitut die Faktoren angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann. **Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass (...) der Wert des Grundstücks, grundstücksgleichen Rechts oder Gebäudes voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt.**“*

Mit dieser Vorgabe wird der Wortlaut der zu Grunde liegenden Richtlinie 2014/17/EU in Artikel 18 Absatz 3 umgesetzt, der allerdings noch den Zusatz enthält: **"es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie."**

In den zugehörigen Erwägungsgründen wird unter Nr. 55 in der Richtlinie ferner ausgeführt:

„Der Wert der Immobilie ist zwar ein wichtiges Element für die Festlegung der Summe des Kredits, die einem Verbraucher im Rahmen eines besicherten Kreditvertrags gewährt werden kann, der Schwerpunkt bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit sollte aber auf die Fähigkeit des Verbrauchers gelegt werden, seinen Verpflichtungen gemäß dem Kreditvertrag nachzukommen.“

Die Erwägungsgründe geben zudem weitere Hinweise zum Verständnis und zur Auslegung der genannten Vorgabe:

„Zukünftige Ereignisse während der Laufzeit des vorgeschlagenen Kreditvertrags, wie ein verringertes Einkommen für den Fall, dass die Kreditlaufzeit in die Zeit des Ruhestands hineinreicht, oder gegebenenfalls ein Anstieg des Sollzinssatzes oder eine negative Entwicklung des Wechselkurses, sollten ausreichend berücksichtigt werden.“

„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.“

Die Richtlinie regt in diesem Kontext an, dass die Mitgliedsländer zusätzliche Leitlinien und Kriterien für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit formulieren sollten und zu prüfen, ob Obergrenzen für das Verhältnis von Kredithöhe und Objektwert oder Einkommen formuliert werden sollten.

Die Richtlinie wurde unter dem Eindruck von Sub-Prime-Krisen in den USA aber auch einzelnen Mitgliedsstaaten, wie Spanien, formuliert. Hier waren Darlehen zuvor so fokussiert auf den Wert von Immobilien vergeben worden, dass der grundsätzlichen Fähigkeit der Verbraucher, das Darlehen überhaupt zahlen zu können, keine ausreichende Beachtung mehr geschenkt wurde. Dieses Verhalten wurde als gefährlich nicht nur für den heimischen Finanzmarkt des jeweiligen Mitgliedsstaates gehalten, sondern für alle Märkte der Gemeinschaft gesehen. Im Zuge der Veröffentlichung des Weißbuches über den europäischen Hypothekenmarktes war es mithin nicht alleine nur der Ansatz, den eigentlich nicht vorhandenen Binnenmarkt in diesem Sektor voranzubringen, sondern auch die Erfahrungen der Krise zu berücksichtigen.¹

In Deutschland gab es eine solche Sub-Prime Marktlage bisher nie, auch weil es Verbrauchern bewusst ist, dass sie aus den Darlehensverpflichtungen nicht einfach durch die Schlüsselabgabe bei der Bank wieder frei werden. Allerdings wurde unverantwortliches Verhalten der Kreditwirtschaft festgestellt, Darlehen mit immer geringeren oder sogar gar keinen Eigenkapitalvorgaben zu vergeben. Diese Darlehen wurden nach den Erfahrungen aus der Finanzberatung der Verbraucherzentralen so eng kalkuliert, dass Betroffene in Gefahr laufen mussten, auszufallen. Zudem wurde Ende der 90er, Anfang der 2000er Jahre vielen hunderttausenden Verbrauchern eine gute Altersvorsorge durch den Erwerb von Immobilien versprochen, die de facto gar nicht werthaltig waren. Das Vertrauen der Verbraucher in den Erwerb und die Finanzierung dieser sogenannten Schrottimmobilien war wesentlich auf die Aussage der Vertriebe gestützt, das Geschäft sei bankgeprüft. Dieser Eindruck wurde durch die scheinbar problemfreien Finanzierung durch die Institute mitgetragen. Bei den Darlehen wurden dabei auch vorhandene Immobilien der Betroffenen als Sicherheit miteinbezogen. Dabei mussten die Institute in Kenntnis der schweren Vermietbarkeit der Objekte davon ausgehen, dass die Verbraucher nicht jene prognostizierten Mieteinnahmen erzielen würden, die ihnen

¹ „Recent events both in the US and in Europe have shown the economic and social importance of mortgage credit. Where possible and appropriate, the White Paper also draws on the initial lessons that can already be learnt from the recent turbulence in financial markets.“ Erklärung im Rahmen der Veröffentlichung des Weißbuches vom 18.12.07
IP/07/1955 - http://europa.eu/rapid/press-release_IP-07-1955_en.htm?locale=en

oft alleine die Rückzahlung des neuen Darlehens erlaubt hätte. Auch wenn es also nie einen Sub-Prime Markt hierzulande gab, machen die neuen Anforderungen für Verbraucher Sinn, weil sie solches Vorgehen künftig unterbinden.

Einen Vertrag abzuschließen, den Verbraucher objektiv nicht tragen können, kann nie im Interesse von Verbrauchern liegen.

Wortlaut und Erwägungsgründe der Richtlinie legen aber auch nahe, dass es nie die Intention der Richtlinie war, mögliche Finanzierungen zu unterbinden, sie sollen nur nicht „hauptsächlich“ mehr auf die Sicherheit gestützt werden, sondern darauf, ob der Vertrag bedient werden kann.

2. LAGE AM MARKT

Die Lage zur Auslegung der Kreditwürdigkeitsprüfung am Markt ist derzeit noch nicht abschließend einschätzbar.

In einer Pressemitteilung des Sparkassenverbands Baden-Württemberg vom 26.07.2016² heißt es, dass das zugesagte Darlehensvolumen der Immobiliendarlehen gegenüber Verbrauchern im zweiten Quartal bei den Instituten des Verbandes um 20 Prozent abgenommen habe. Schuld hieran seien - aus Sicht des Verbandes - die neuen Rechtsvorgaben aus der Richtlinie zur Kreditvergabe.

Beklagt wird, dass man nun aufwändiger die Kapitaldienstfähigkeit prüfen müsse. Neben dem Bürokratieaufwand sei dies besonders problematisch gegenüber Selbständigen und jungen Familien zu prognostizieren.

Ferner sei Rechtsunsicherheit zu Lasten von Kreditnehmern geschaffen worden. Das Umbauen zum altersgerechten Wohnen könne Rentnern nicht mehr finanziert werden, da deren statistische Lebenserwartung gewichtet werden müsse. Man habe nach den Kreditwiderrufen insbesondere Angst, Erben könnten im Nachhinein die kostenlose Rückabwicklung der Darlehen fordern.

Der Finanzmarktwächter hat damit begonnen die Lage am Markt in dieser Hinsicht zu sondieren. Bislang konnte aber kein grundsätzliches Absinken der Kreditvergabe aus den verfügbaren Marktdaten abgelesen werden. Die von Sparkassenseite dargestellte Abnahme der Kreditvergabe konnte am Gesamtmarkt nicht festgestellt werden. Auch sind Rückmeldungen von Verbrauchern bisher auf wenige Fälle begrenzt geblieben.

Auch wenn sich auf den ersten Blick keine dramatische Marktlage bislang ergibt, wird die Problematik als potentiell Problem weiter überwacht. Ob das Ausbleiben eines generellen Absinkens mit Hinblick auf die Zahlen der Sparkassen daran liegt, dass Verbraucher tatsächlich anderweitig weiterhin genug Optionen am Markt finden, ihr Vorhaben zu finanzieren, wenn sie zuvor wegen der Neuregelungen von Instituten abgelehnt wurden, kann ebenfalls momentan noch nicht festgestellt werden.

Damit ergibt sich gegenwärtig zwar eine Verunsicherung, aber kein bisher bis auf markante Einzelfälle schon greifbares, allgemeines Problem.

² http://www.sv-bw.de/presse/pressemitteilungen/Halbjahrespressekonferenz_2016/Pressemitteilung_zur_Halbjahrespressekonferenz.pdf

3. VORLÄUFIGE BEWERTUNG

Neuregelungen bergen in der Regel anfängliche Auslegungsprobleme. Für die neuen Rechtsregelungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gilt dies auch. Die Kernaussage der Regelung verbietet aber weder jungen Familien noch älteren Verbrauchern oder gar Rentnern Immobiliendarlehen aufzunehmen.

Die Neuregelungen enthalten - außer der nun auch vertragsrechtlich geschuldeten Kreditwürdigkeitsprüfung - aber keine wesentlichen Neuerungen, die die Kreditinstitute bei seriöser und sorgfältiger Kreditvergabe nicht schon bisher im eigenen Interesse hätten praktizieren müssen.

Die Richtlinie antizipiert - wie oben nachgewiesen - sogar ausdrücklich die Möglichkeit für Rentner zum altersgerechten Ausbau oder der Renovierung eines Objektes.

Da der umgesetzte Regelungstext formuliert, dass sich die Kreditwürdigkeit nicht „hauptsächlich“ auf die Sicherheit beziehen darf, schließt dies zugleich ein, dass die Kreditsicherheit aber auch weiterhin zusätzlich auf die Entscheidung Einfluss nehmen darf. Inwieweit es relevant ist, dass der in der Richtlinie formulierte Zusatz *„es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie“* hier fehlt oder ob man diesen nicht als Auslegungsgrundlage hinzuzuziehen kann, bedarf der weiteren Diskussion.

Im Übrigen gibt das Recht nur vor, dass eine Finanzierung nicht so angelegt sein darf, dass der Kreditnehmer sie nicht bedienen kann. Eine Selbstverständlichkeit, die nun kodifiziert wurde und keine Probleme auslösen darf.

Wichtig bei der Bewertung sind auch die Aussagen der Erwägungsgründe, wenn sie auf das Problem der niedrigeren Alterseinkünfte eingehen, sofern ein Darlehen noch in den Zeitraum des Ruhestandes reicht. Dies soll „berücksichtigt“ werden, muss aber nicht die Darlehensvergabe ausschließen. Fehlerhaft wäre es danach, einen Darlehensvertrag, der in den Ruhestand reicht, abzuschließen, ohne für den Zeitraum ab dem Eintritt in den Ruhestand Regelungen vorzusehen, die das Zahlen der verbliebenen Raten weiter vor dem Hintergrund eines dann niedrigeren Einkommens ermöglicht. Ein Vertrag, der dann aber sachgerecht die Raten reduziert, würde dieser Vorgabe genügen.

Die Kreditwürdigkeit ist damit nicht nur eine Frage der Eigenschaften, die ein potentieller Kreditnehmer mitbringt, sie muss immer auch im Kontext des konkreten Angebotes gesehen werden, ob dieses geeignet ist, um der Intention des EU-Gesetzgebers gerecht zu werden.

Da die Regelungen von der Richtlinie fest vorgegeben sind, beschränkt sich der Handlungsspielraum auf die Auslegungsmaßstäbe und die Frage, ob die Richtlinienvorgabe schon vollständig umgesetzt ist.

II. FORDERUNGEN AUS VERBRAUCHERSICHT

Aus der vorstehenden Bewertung der Situation begründen sich damit folgende Forderungen aus Verbrauchersicht:

- ❖ Kein falscher Aktionismus. Gegenwärtig lässt sich noch kein grundsätzliches Problem belegen. Es ist aber auch zu früh für eine Entwarnung.

Die Norm selbst ist verbindlich und vernünftig gestaltet. Kein Verbraucher hat etwas davon, absehbar mit dem gewählten Vertrag zu scheitern und dann den Lebensmittelpunkt für sich und die Familie zu verlieren, in die viel Zeit und Geld gesteckt wurden.

- ❖ Der von der Richtlinie selbst angesprochene Zugang zu Darlehen, insbesondere zur Reparatur und Renovierung und etwa zum altersgerechten Umbau, ist wichtig und sicherzustellen.

Ob hierfür die Ergänzung jenes Zusatzes der Richtlinienvorgabe, der nicht übernommen wurde, erforderlich ist oder ob eine richtlinienkonforme Auslegung genügt, ist zu prüfen.

- ❖ Verständige Auslegungsvorschriften sind zu gestalten, die auf die auftretenden Rechtsunsicherheiten eingehen, so dass keine Verbrauchergruppe, ob Ältere, junge Familien oder Selbständige, ausgeschlossen sind, Immobiliendarlehen aufzunehmen. Im gemeinsamen Interesse sollte hierfür nicht der Rechtsweg abgewartet werden, vielmehr sollten die Möglichkeiten etwa von Auslegungsvorgaben der Finanzaufsicht geprüft werden. Da die Vorschriften auch Gegenstand des Kreditwesengesetzes sind, wäre dieser Weg zweckmäßig und möglich. Die Institute sollten nun genau formulieren, welche Auslegungsprobleme es gibt.

- ❖ Entscheidend für die Auslegung sind nicht nur die Möglichkeiten des Kreditsuchenden, sondern auch die Eignung des angebotenen Produktes, auf ihre Leistungsfähigkeit einzugehen. Das muss Maßstab für Auslegungsregeln sein. Da Immobilienkredite weiter besichert sind, kann man nicht jedes Lebensrisiko zum Maßstab für eine Ablehnung machen. Entscheidend ist, dass die Bedingungen des Vertrages Verbraucher nicht schon zur Laufzeit überfordern.

- ❖ Wie bereits in unseren Stellungnahmen zur Umsetzung der Richtlinie dargelegt, sollten keine überschießenden Anforderungen an Kreditnehmer bei der Anschlussfinanzierung gestellt werden, wenn diese zuvor schon ihre Fähigkeit zur Darlehenszahlung unter Beweis gestellt haben und sich die Bedingungen der Anschlussfinanzierung nicht so erheblich unterscheiden, dass davon nicht mehr auszugehen wäre.

Die Normvorgabe der Richtlinie will Ausfälle verhindern, zur falschen Zeit eingesetzt, würde sie sie dagegen erzeugen.