

Investitionsbank Schleswig-Holstein · Postfach 1128 · 24100 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Finanzausschuss
Herrn Ole Schmidt
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Immobilienkunden
Axel Vogt
Tel. : 0431 9905-3220
Fax : 0431 9905-3530
axel.vogt@ib-sh.de
Kiel, 19.12.2016

per Email an: finanzausschuss@landtag.ltsh.de

**Schriftliche Anhörung des Finanzausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags
zum Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/4821
„Kreditvergabe sinnvoll regeln - Bundesratsinitiative zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie
beitreten“**

Sehr geehrter Herr Schmidt,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der FDP „Kreditvergabe sinnvoll regeln - Bundesratsinitiative zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie beitreten“ (Drucksache 18/4821).

Vorausschicken möchten wir, dass wir die mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verfolgten Ziele, verlässliche Standards für die Finanzierung von Wohnimmobilien zu setzen, den kreditnehmenden Verbraucher zu schützen und Immobilienkrisen zu verhindern, indem das Prinzip der verantwortlichen Kreditvergabe gestärkt wird, ausdrücklich unterstützen.

Gleichwohl haben auch wir als Förderinstitut wahrgenommen, dass die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in das deutsche Recht am Markt zu Verunsicherungen geführt hat und sich gerade Geschäftsbanken (Rechts-)Risiken ausgesetzt sehen, wenn es um die Frage einer rechtskonformen Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung geht. In der Praxis der Anwendung der Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung erweist sich der Umgang mit den unbestimmten Rechtsbegriffen als problematisch. Die damit verbundenen Rechtsunsicherheiten können dazu führen, dass insbesondere ältere Personen Schwierigkeiten haben, einen Kredit für den altersgerechten Umbau ihrer Wohnimmobilie zu erhalten, da bspw. unklar ist, ob bzw. inwieweit im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung auf den Wert der Immobilie abgestellt werden darf.

Diese Unsicherheiten zu beseitigen, liegt sowohl im Interesse der Verbraucher als auch der Kreditwirtschaft und wird nur durch eine „Nachschärfung“ einiger mit dem *Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften* zum 21.03.2016 eingeführten Regelungen erreicht werden können.

Durch unsere Mitgliedschaft im Bundesverband Öffentlicher Banken e. V. (VÖB) ist uns bekannt, dass sich das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) bereits seit einiger Zeit im Dialog mit der deutschen Kreditwirtschaft und den Verbraucherschutzverbänden befindet, um zu klären, wo genau die Probleme in der Anwendung gesetzlichen Regelungen bestehen und wie diese im Interesse der Verbraucher und der Kreditwirtschaft einer Lösung zugeführt werden können.

Der von den Ländern Baden-Württemberg und Hessen initiierte Gesetzentwurf des Bundesrates (BR-Drs. 578/16), der am 14.10.2016 im Bundestag vorgestellt und den Ausschüssen zugewiesen wurde, ist deshalb auch unseres Erachtens ein richtiger Schritt, um die bestehenden Unsicherheiten in der Rechtsanwendung zu beseitigen bzw. die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeräumten Gestaltungsmöglichkeiten zu nutzen. Wir sprechen uns daher klar für den aktuellen Antrag der FDP aus.

Zu den im Gesetzesentwurf (BR-Drs. 578/16) vorgesehenen Regelungen haben wir folgende Anmerkungen:

Zu Artikel 1 Nr. 1 (Änderung des Kreditwesengesetzes) sowie Artikel 2 Nr. 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

„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.“

Der Versuch, die in § 18a Abs. 1 KWG bzw. § 491 Abs. 3 S. 2 BGB verwendeten Begriff „wahrscheinlich“ durch den vorgeschlagenen ergänzenden Satz zu präzisieren, ist zu begrüßen.

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung wird nun – wie in der Begründung des Gesetzesentwurfes ausgeführt – klarer dargestellt, dass Kreditgeber im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung grundsätzlich auf eine Fortschreibung des Einkommens abstellen können und keine ungewissen künftigen Ereignisse im Leben des Darlehensnehmers zu berücksichtigen haben. Allgemeine Lebensrisiken, wie z. B. das Risiko einer Scheidung, die Geburt von Kindern, der Arbeitsplatzverlust etc., müssen nur dann zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit herangezogen werden, wenn dem Kreditgeber bereits konkrete Hinweise auf das Eintreten im individuellen Fall bekannt sind.

Eine Kreditvergabe u. a. an junge Familien wird dadurch erleichtert bzw. nicht verhindert.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Berücksichtigung bei Vertragsschluss bekannter Umstände - wie schwere Erkrankungen, die zur Erwerbsunfähigkeit führen werden, oder der Renteneintritt -, bereits der gängigen Praxis verantwortungsvoll handelnder Kreditinstitute entspricht.

Da im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung die Frage zu stellen ist, ob es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seine regelmäßigen vertraglichen Verpflichtungen erfüllen kann, hätte es der Erwähnung des Begriffs der „Rückzahlung“ in diesem Zusammenhang nicht bedurft. Dieser Begriff führt evtl. sogar zu dem (Miss-)Verständnis, dass eine vollständige Rückzahlung des Kredites durch den Darlehensnehmer innerhalb von dessen statistischer Lebenserwartungszeit erreichbar sein muss. Zwar gibt es keine rechtliche Vorgabe, dass ein Verbraucherdarlehensvertrag bei Erreichen der statistischen Lebenserwartung eines Darlehensnehmers vollständig getilgt sein muss und der Vertragsschluss anderenfalls abzulehnen ist. In der Kreditwirtschaft wurde aber diskutiert, ob eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung eben dies erfordert. Um die diesbezügliche Unsicherheit zu beseitigen, wäre es u. E. empfehlenswerter gewesen, im Rahmen des Gesetzesentwurfes ausschließlich auf die Erfüllung der

regelmäßigen vertraglichen Verpflichtungen abzustellen und auf die Nennung des Begriffs der „Rückzahlung“ zu verzichten.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (Änderung des Kreditwesengesetzes) sowie Artikel 2 Nr. 2 b) (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

„Satz 1 gilt entsprechend bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen bei demselben Kreditinstitut.“

Die vorgenommene Ergänzung ist besonders aus Sicht der Verbraucher zu begrüßen. Ziel der Kreditwürdigkeitsprüfung ist es, den Verbraucher vor finanziell überfordernden Kreditentscheidungen und damit vor Überschuldung zu schützen. Dieses Schutzes bedarf es allerdings bei einer Umfinanzierung nicht, da die Kreditentscheidung bereits getroffen wurde. Vielmehr könnte eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung für den Verbraucher sogar nachteilig sein, wenn bei dieser strengere Kriterien angelegt werden müssen als bei der ursprünglichen Prüfung. Dies kann aber nicht gewünscht sein und die vorgeschlagene Regelung, nach der bei Anschlussfinanzierung und Umschuldungen bei demselben Kreditinstitut die Pflicht zu Kreditwürdigkeitsprüfung in der Regel nicht besteht, hilft, unangemessene Ergebnisse zu vermeiden.

Anzumerken ist aber, dass die Beschränkung auf Anschluss- und Umschuldungsfinanzierungen bei „demselben“ Kreditinstitut im Ergebnis auch dazu führen könnte, dass Verbraucher gezwungen sind, die von diesem Kreditinstitut vorgegebenen Konditionen für Anschlussfinanzierung und Umschuldungen zu akzeptieren.

Zu Artikel 1 Nr. 3 (Änderung des Kreditwesengesetzes) sowie Artikel 2 Nr. 2 b) (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

„..., es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“

Bereits in Artikel 18 Absatz 3 der *Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (Wohnimmobilienkreditrichtlinie)* war formuliert, dass sich die Kreditwürdigkeitsprüfung nur dann hauptsächlich auf den Wert der Wohnimmobilie stützen darf, wenn *„der Kreditvertrag [...] zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie [dient]“*.

Die nun im Gesetzesentwurf vorgesehene Ergänzung im KWG und BGB ist also eine 1:1-Umsetzung der Richtlinienvorgabe und dient unmittelbar den Interessen der Verbraucher. Durch die Übernahme dieser in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Ausnahme werden der Wohnungsbau ebenso wie die Modernisierung, der altersgerechte Umbau und die energetische Sanierung vorhandenen Wohnraums gefördert.

Zu Artikel 1 Nr. 4 (Änderung des Kreditwesengesetzes) sowie Artikel 2 Nr. 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

Bereits die Wohnimmobilienkreditrichtlinie hatte in Artikel 3 Abs. 2 a) die sog. Immobilienverzehr kredite explizit von ihrem Anwendungsbereich ausgenommen, da die Richtlinie gerade nicht für Kreditverträge gelten sollte, bei denen der Kreditgeber pauschale oder regelmäßige Zahlungen oder andere Formen der Kredittilgung im Gegenzug für einen Betrag aus dem Verkaufserlös einer Immobilie leistet, und deren Zweck vorwiegend in der Konsumerleichterung besteht. Eine Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers ist in diesem Falle irrelevant.

Der Gesetzesentwurf setzt nun die Richtlinienvorgaben konsequent um, indem er die Immobilienverzehrkredite sowohl vom Anwendungsbereich der Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung nach § 18a KWG ausnimmt als auch diese explizit als Nicht-Immobilien-Verbraucherdarlehen qualifiziert.

Auch wenn dieser Vertragstypus in Deutschland derzeit wenig verbreitet ist, ist die nun vorgesehene gesetzliche Regelung zu Immobilienverzehrkrediten sehr positiv zu bewerten, da hierdurch künftige Produktinnovationen erleichtert werden. Angesichts der bestehenden Probleme in der gesetzlichen wie auch der privaten Altersvorsorge ist damit zu rechnen, dass Immobilienverzehrkredite künftig an Bedeutung gewinnen – ermöglichen doch gerade diese älteren Menschen, ihr vorhandenes Immobilienvermögen zu nutzen, ohne gleichzeitig aus ihrer Immobilie ausziehen zu müssen.

Mit freundlichen Grüßen



Axel Vogt



Andreas Borzikowsky