

**Schleswig-Holsteinischer Landtag**  
**Umdruck 18/7102**

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V.  
Andreas-Gayk-Straße 15 · 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Vorsitzender des Finanzausschusses  
Herrn Thomas Rother  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

**Landesgeschäftsstelle**  
Andreas-Gayk-Straße 15  
24103 Kiel

Tel. (0431) 590 99 - 10  
Fax (0431) 590 99 - 77  
info@vzsh.de  
www.vzsh.de

Per Email: [Finanzausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:Finanzausschuss@landtag.ltsh.de)

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon	Datum
		-130	30.12.2016

**Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/4821**  
**„Kreditvergabe sinnvoll regeln - Bundesratsinitiative zur**  
**Wohnimmobilienkreditrichtlinie beitreten“**

Sehr geehrter Herr Rother,

sehr herzlich bedanken wir uns für die Gelegenheit, eine Stellungnahme zu dem oben aufgeführten Antrag abgeben zu dürfen.

**Unsere Positionen zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie:**

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie schützt Verbraucher vor finanzieller Überforderung. Das neue Recht verlangt, dass die Bank nicht nur auf die Sicherheit achten muss, sondern auch darauf, dass der Vertrag die Kreditnehmer nicht absehbar überfordert.

Die Initiative der Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Bayern setzt einen Impuls dafür, dass die Auslegungsprobleme der Richtlinie nicht zu Nachteilen für Verbraucher führen. Es ist aber zweifelhaft, ob der von der Bundesratsinitiative vorgelegte Entwurf diese Probleme tatsächlich lösen kann. Wir empfehlen deshalb nicht, die Bundesratsinitiative weiter zu verfolgen.

Bislang haben wir keine vermehrten Hinweise darauf, dass Verbrauchern tatsächlich eine Baufinanzierung zu Unrecht verwehrt wird. Die von einigen Instituten geäußerten Auslegungsfragen sollten deshalb am besten durch konkrete Leitlinien gelöst werden.

Förde Sparkasse  
IBAN DE36210501701002096327  
BIC NOLADE21KIE

Steuer-Nr. 19 294 76146

Anerkannt als gemeinnützige Körperschaft durch das Finanzamt Kiel-Nord

Eingetragen im Vereinsregister Nr. VR 1700  
Amtsgericht Kiel

Vorstandsvorsitzender  
Peter Beushausen

**Verbraucherzentrale**    Geschäftsführer  
**Schleswig-Holstein e.V.**    Stefan Bock

Seite 2 von 4 Seiten des Schreibens vom 23.12.2016

Der zwischenzeitlich vom Bundeskabinett beschlossene Gesetzesentwurf vom 21.12.2016: *Finanzaufsichtsergänzungsgesetz* ist nicht umfänglich geeignet, Probleme in der Auslegung zum Nachteil der Verbraucher zu beseitigen. Vielmehr wird mit diesem Gesetz einseitig den Banken geholfen.

Das Bedürfnis der Banken nach Leitlinien zur Kreditvergabe ist aus Sicht der VZSH nachvollziehbar. Diese Leitlinien dürfen jedoch in ihrer Ausarbeitung nicht dazu führen, dass Banken faktisch von ihrer Pflicht, eine Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen, entbunden werden. Verbraucher könnten eine Missachtung der Prüfungspflicht kaum erfolgreich darlegen.

Völlig unberücksichtigt bleibt die Gefahr, dass Verbrauchern weiterhin unzulässig hohe Vorfälligkeitsentschädigungen in Rechnung gestellt werden.

### **Zum Antrag der FDP:**

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom 11. März 2016 wurden das Schuldrecht in den §§ 505a ff. BGB, wie auch das Aufsichtsrecht, dort im § 18a Kreditwesengesetz, um neue Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung ergänzt. Die Kernaussage der neuen gesetzlichen Regelungen in § 505a Abs. 1 BGB ist, 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.“*

Das Gesetz bedeutet für Immobiliendarlehen insbesondere, dass die Darlehensvergabe nicht alleine auf Basis des Werts der Immobilie 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.“*

### **Kein Knick bei der Kreditvergabe seit März 2016**

Nach unseren Beobachtungen hat diese Umsetzung der Europäischen Richtlinie zu Wohnimmobilienkreditverträgen **nicht** dazu geführt, dass nun bestimmten Verbrauchergruppen der Abschluss eines Immobilienkreditvertrages verwehrt wird. Der [Marktwächter Finanzen](#), ein vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz gefördertes Gemeinschaftsprojekt der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. und der 16 Verbraucherzentralen der Länder, hat im Zeitraum von März bis Ende November 2016 nur von 14 Fällen bundesweit Kenntnis erhalten, bei denen einigen Verbrauchern möglicherweise sogar zu Recht das Darlehen vorenthalten wurde, weil ihre Zahlungsfähigkeit zu den Raten im Laufe der Vertragslaufzeit fraglich war. Dies ist eine vergleichsweise geringe Anzahl an Verbraucherbeschwerden.

### **Anfängliche Auslegungsschwierigkeiten sind behebbar**

Es ist nachvollziehbar, dass der Umgang mit unbestimmten Rechtsbegriffen in diesem Gesetzestext für die Anbieter von Immobilienkrediten eine Herausforderung darstellt, insbesondere wenn Sanktionen bei einem Verstoß gegen die Pflicht zur Prüfung der Kreditwürdigkeit drohen. Aus diesem Grund sind verständige Auslegungsvorschriften zu gestalten, die auf die auftretenden Rechtsunsicherheiten eingehen, so dass keine Verbrauchergruppe, ob Ältere, junge Familien oder Selbständige, vom Zugang zu einem Immobiliendarlehen ausgeschlossen werden. Im gemeinsamen Interesse der Verbraucher und Anbieter 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.

### **Fazit**

Statt die Bundesratsinitiative weiter zu verfolgen, um einen Gesetzesentwurf beim Bundestag einzubringen, sollte aus Sicht der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V. eine Verordnungsermächtigung installiert werden, um Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung herausgeben zu können, die in zivilrechtlicher wie auch aufsichtsrechtlicher Hinsicht verbindlich sind.

Die 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

Seite 4 von 4 Seiten des Schreibens vom 23.12.2016

Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 sieht im 55. Erwägungsgrund die Formulierung solcher Leitlinien sogar vor. Dort heißt es:

*„Die Mitgliedstaaten sollten zusätzliche Leitlinien zu diesen oder zusätzlichen Kriterien und zu den bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit eines Verbrauchers angewandten Methoden herausgeben können, indem beispielsweise Obergrenzen für das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert oder Kredithöhe und Einkommen festgelegt werden, und sollten ermutigt werden, die Grundsätze des Rates für Finanzstabilität für bewährte Praktiken zur Kreditsicherung mittels Hypotheken auf Wohnimmobilien anzuwenden.“*

Im Übrigen verweisen wir auf die umfangreiche Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverband <http://www.vzbv.de/dokument/eu-wohnkreditrecht-braucht-konkrete-leitlinien>, die wir unserer Stellungnahme als Anlage beifügen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefan Bock

Geschäftsführer  
bock@vzsh.de

gez. Michael Herte

Referat Finanzdienstleistungen  
herte@vzsh.de