

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/7159

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Finanzausschuss
Vorsitzenden
Herrn Thomas Rother, MdL
Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

Frankfurt, den 06.01.2017

Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Sehr geehrter Herr Rother,

die Sparda-Banken als große regionale Baufinanzierer, die in Deutschland ein Volumen von über 40 Mrd. Euro an privaten Immobilienfinanzierungen in ihren Büchern haben, unterstützen die mit dem Gesetzesentwurf zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verbundene Zielsetzung sehr. Letztlich geht es dabei darum, im Sinne von Darlehensnehmern und Darlehensgebern die Vergabe von Immobilial-Verbraucherdarlehen rechtsicherer zu gestalten, Hemmnissen für die Vergabe bestimmter Wohnungsbaukredite, die in den letzten Monaten erkennbar geworden sind, entgegenzuwirken und gleichzeitig zu einheitlicheren Wettbewerbsbedingungen in Deutschland und auf EU-Ebene bei Immobilienkrediten zu sorgen. Dementsprechend würden wir auch einen Beitritt Schleswig –Holsteins zur Bundesratsinitiative der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Bayern (Bundesratsdrucksache 578/16) sehr begrüßen.

In der Anlage haben wir Anmerkungen zum Gesetzesentwurf zusammengetragen, die sich aus unserer täglichen Praxis in der Anwendung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom März 2016 ergeben haben. Wir meinen, dass trotz der richtigen Grundausrichtung des Entwurfs noch wichtige Fragen offen bleiben.

Die mit der Bundesratsinitiative einhergehende Chance auf eine echte Korrektur des Umsetzungsgesetzes darf nicht verspielt werden. Daher wären wir Ihnen dankbar, wenn unsere Befunde in die weitere Diskussion des Gesetzesentwurfs einfließen würden.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Sterz, WP/StB
Verband der Sparda-Banken e.V.

Chance auf echte Korrektur des Gesetzes zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht verspielen!

Anmerkungen der Sparda-Banken zum Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Seitdem das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im März 2016 in Kraft getreten ist, hat sich eine aus unserer Sicht ungesunde Entwicklung eingestellt: Wegen der harten Konkurrenz am Markt für Immobilienfinanzierungen haben sich im Bankensektor bei der Kreditwürdigkeitsprüfung, wie auch bei der ordnungsgemäßen Dokumentation der Kundenangaben sehr unterschiedliche Herangehensweisen herausgebildet: Nicht zuletzt angesichts der Erfahrungen mit dem „Widerrufsjoker“, also der Möglichkeit, einen Darlehensvertrag, der nach dem 1. November 2002 zwischen einem Bankkunden und einem Kreditinstitut geschlossen wurde, aufgrund einer möglicherweise fehlerhaften Widerrufsbelehrung in dem Darlehensvertrag, zu widerrufen, haben einige Banken die Grundsatzentscheidung getroffen, keine rechtlichen Risiken in diesem Regelungsbereich einzugehen und die Bestimmungen des Gesetzes streng auszulegen. Andere, risikofreudigere Institute sehen eine Chance, Marktanteile zu gewinnen und haben sich für ein weniger stringentes Herangehen entschieden, obwohl – wie es die Gesetzesbegründung richtigerweise hervorhebt – ohne Anpassungen im Aufsichtsrecht die Institute die Kreditvergabe bei bestimmten Fallgestaltungen gegenüber der Aufsicht an sich nicht rechtfertigen können.

Es ist aktuell zu beobachten, dass gerade Kreditinstitute, die bislang insgesamt große Anbieter von Wohnungsbaufinanzierungen waren, nun vorsichtiger agieren, was zu einer tendenziellen Verknappung des Kreditangebots führt. Zugleich besteht der Anreiz zu einem Unterbietungswettbewerb bei der Einhaltung der Vorschriften. Das ist letztlich keine gute Situation auch aus Verbrauchersicht, von der gerade ältere Kunden, aber auch Freiberufler, Selbstständige, Arbeitnehmer mit befristeten Verträgen und junge Familien negativ betroffen sind. Die Statistiken zur Entwicklung der Neuvergabe von Baufinanzierung sind derzeit noch wenig aussagekräftig, denn Sonderfaktoren, wie eine insgesamt rückläufige Nachfrage, aber auch ungewöhnlich hohe Ausläufe und Sondertilgungen verzerren die Zahlenwerke bislang noch. Für die Sparda-Banken ist jedoch ein Bremseffekt des Umsetzungsgesetzes deutlich zu spüren: In Stückzahlen gemessen ist die Zahl der Wohnungsbaukredite (inkl. Sanierungs- und Umbauvorhaben) an private Haushalte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um nicht weniger als 25 % (von ca. 25.000 auf ca. 18.000) zurückgegangen.

An einer Anpassung des Umsetzungsgesetzes führt also kein Weg vorbei, will man dauerhaften Schaden abwehren. Der Gesetzesentwurf, der am 14. Oktober 2016 im Plenum des Bundesrates beraten und an die Ausschüsse überwiesen wurde, bietet aus unserer Sicht gute Ansätze, um diese Aufgabe zu lösen. Mit der Überarbeitung können große Hemmnisse, die das erste Umsetzungsgesetz für die Vergabe von Immobiliarkrediten an Verbraucher verursacht hat, beseitigt werden, ohne dass mit der Neufassung des Umsetzungsgesetzes die Tür geöffnet würde, vor Risiken bei der künftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Kreditnehmer die Augen zu verschließen.

Besonders die Zielsetzung, in Artikel 1 Nummer 1 die Begrifflichkeit der "Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung" rechtlich besser zu operationalisieren erhält unsere uneingeschränkte Zustimmung. Ebenso begrüßen wir die Klarstellung, dass bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen keine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung beim selben Kreditinstitut erforderlich ist. Damit erhalten die Darlehensnehmer eine verlässliche Basis dafür, dass die Eigentumsrechte an ihrer Immobilie bei einem Kreditauslauf nicht zur Disposition stehen.

Im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Regelungen möchten wir jedoch auf drei Punkte hinweisen:

- Zum einen enthält der besondere Teil der Gesetzesbegründung mit Blick auf Artikel 1 Nummer 1 eine unseres Erachtens problematische Interpretation des Erwägungsgrundes 55 der Richtlinie: Die Einteilung von Verantwortlichkeiten für künftige Ereignisse so zu gestalten, dass einige eindeutig „der Sphäre des Darlehensnehmers zuzurechnen“ und – gewissermaßen im Umkehrschluss – alle anderen Ereignisse bis hin zu Änderungen des Zinsniveaus oder des Wechselkurses automatisch der Sphäre des Darlehensgebers ist unseres Erachtens zum einen nicht sachgerecht und löst zugleich weiteren Interpretationsbedarf aus. Denn einerseits unterliegen die Entwicklung des Zinsniveaus oder der Wechselkurse faktisch natürlich nicht dem Einflussbereich einzelner Kreditinstitute, zum anderen würde die Zuweisung von Risikoprüfpflichten für diese gesamtwirtschaftlichen Aggregate zur Sphäre des Darlehensgebers zu einer Kreditwürdigkeitsprüfung führen, die komplexe und mit wahrscheinlich nur niedrigerer Treffergenauigkeit ausgestattete Prognosemodelle und Szenarioanalysen zur Zins- und Wechselkursentwicklung der Kreditentscheidung zugrunde gelegt würden müssten.
- Zum anderen sollte Artikel 2 Nummer 2 mit Blick auf § 505b Abs. 2 BGB insofern angepasst werden oder die Gesetzesbegründung sollte klarstellen, dass die Möglichkeit des Verzichts auf eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung beim selben Kreditinstitut bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen auch auf wirtschaftlich direkt damit vergleichbare sogenannte „unechte Abschnittsfinanzierung“ anwendbar ist, wenn sich also Darlehensgeber und –nehmer auf eine Verlängerung des ursprünglichen Kapitalnutzungsrecht einigen und die Darlehenssumme explizit nicht erhöht wird.
- Schließlich wäre sowohl dem Interesse der Darlehensnehmer, wie auch dem der Darlehensgeber dadurch zusätzlich geholfen, wenn es ermöglicht würde, im Beratungsgespräch den gesetzlichen Informationspflichten dadurch nachzukommen, dass auf (Muster-)Hinweise zum Zinsänderungs-, Wechselkurs- oder Einkommensrisiko beim Übergang vom Erwerbsleben in den Ruhestand zurückgegriffen werden kann, die auf verständliche Weise die Wirkmechanismen der genannten Indikatoren auf die Rückzahlungsfähigkeit des Kunden dokumentieren. Die szenariobasierte Anwendung finanzmathematischer Modelle unter Einbezug der statistischen Restlebenserwartung des Kunden führt unseres Erachtens am tatsächlichen Informationsbedarf des Kunden weit vorbei und würde bei den Darlehensgebern enorme Investitions- und Anwendungskosten auslösen, ohne dass ein akzeptabler Informationszuwachs entstünde.

Neben den im Gesetzesentwurf bereits enthaltenen Änderungen des Umsetzungsgesetzes besteht aus unserer Sicht jedoch weiterer, noch nicht angesprochener Anpassungsbedarf:

- **Vorvertragliche Informationspflichten:**

Mit dem Umsetzungsgesetz wurden auch die dem Darlehensnehmer zur Verfügung zu stellenden vorvertraglichen Informationen grundlegend revidiert. Dafür steht nun insbesondere das neue Europäische Standardisierte Merkblatt zur Verfügung. Die Informationspflichten gelten unverzüglich, nachdem die erforderlichen Informationen dem Darlehensgeber vorliegen und nicht – wie bisher – rechtzeitig vor Abschluss des Vertrags. Allerdings ist die Forderung nach einer unverzüglichen Übergabe der vorvertraglichen Informationen, die ja letztlich den Informationen im Darlehensvertrag gleichkommen, nicht nur praxisfern, sie stünde auch in starkem Kontrast zum ebenfalls mit der Richtlinie verfolgten Ziel einer gewissenhaften Kreditwürdigkeitsprüfung (§ 18 a KWG-E). Es wäre also im Sinne der Rechtssicherheit, in der Gesetzesbegründung den Begriff „unverzüglich“ auf § 121 Abs. 1 BGB zu beziehen („ohne schuldhaftes Zögern“). Diese Klarstellung gäbe den Darlehensgebern ausreichenden Spielraum für eine gründliche Prüfung des Kreditwunsches. Gleichzeitig könnte die hohe administrative Belastung der Kreditinstitute gemindert werden, die – wie die Sparda-Banken - die Vorschrift so interpretieren, dass die Aushändigung eines ersten ESIS dann erfolgt, sobald rudimentäre Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung vorhanden und ein zweites ESIS erstellt wird, sobald alle notwendigen Informationen vorhanden sind.

- **Zivilrechtliche Folgen einer nicht ordnungsgemäßer Kreditwürdigkeitsprüfung:**

Wie erwähnt haben viele Kreditinstitute nach den Erfahrungen mit dem „Widerrufsjoker“ ihre Geschäftspolitik stark auf die Vermeidung rechtlicher – insbesondere zivilrechtlicher – Risiken ausgerichtet und ihre Kreditvergabepolitik daran angepasst. In diesem Zusammenhang spielt gerade der so genannte „Zinsjoker“ (§ 505 d BGB) eine Rolle. Wir meinen, es sollte geprüft werden, ob die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes durch Kreditinstitute nicht ausschließlich durch aufsichtsrechtliche Instrumente ausreichend sichergestellt werden und auf die zivilrechtliche Sanktion der Zinsreduzierung im Falle von Kreditinstituten verzichtet werden kann. Die gewissenhafte Kreditwürdigkeitsprüfung ist bei Banken Standard und wird durch den neuen § 18 a KWG weiter präzisiert. Letztlich können bei Kreditinstituten die Kenntnisse vorausgesetzt werden, auch schwierige Kreditentscheidungen zu treffen. In jedem Falle sollte aber zumindest geprüft werden, die Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Kreditwürdigkeitsprüfungen im § 505 d BGB zumindest zeitlich zu begrenzen.

- **Hinweispflicht der Banken und Stärkung der Verbrauchersouveränität bei unklaren Kreditwürdigkeitsprüfungen:**

Derzeit wird das Umsetzungsgesetz so angewandt, dass ein Immobilienkredit auch auf ausdrücklichen Wunsch des Kunden dann nicht ausgereicht werden kann, wenn dessen Rückzahlung nicht gesichert ist. Viele Kunden empfinden das als Bevormundung, zumal wenn der Kreditbetrag im Verhältnis zum Immobilienwert gering ist, etwa bei Modernisierungsvorhaben zum altersgerechten Umbau. Wir regen daher an, diese Praxis erneut zu prüfen und dem Kreditinstitut die Möglichkeit einzuräumen, dem Kunden die Ergebnisse der Kreditwürdigkeitsprüfung eingehend zu erläutern, ihn aber selbst entscheiden zu lassen, ob er den Kredit (ggf. in einem gewissen Volumensbereich) trotzdem aufnehmen möchte.