

Bundesverband deutscher Banken e. V. | PF 040307 | 10062 Berlin

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

per E-Mail

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/7043

Thomas Lorenz
Direktor
Telefon: +49 30 1663-3190
Telefax: +49 30 1663-3199
thomas.lorenz@bdb.de

AZ DK: BGB 286
AZ BdB: RE.03
Bearbeiter: Lo/Se

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

14. Dezember 2016

Sehr geehrter Herr Rother,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V., dem Bundesverband deutscher Banken e. V. sowie dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. mit Schreiben vom 29. November 2016 eingeräumte Möglichkeit, zum vorgenannten Antrag der FDP-Fraktion Stellung zu nehmen.

Gerne möchten wir die Gelegenheit wahrnehmen, zu der Gesamthematik „Kreditwürdigkeitsprüfung“ aus Sicht der Deutschen Kreditwirtschaft (Bundesverband Deutscher Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V., Bundesverband deutscher Banken e. V., Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V., Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V. und Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.) Stellung zu nehmen.

Eingangs möchten wir vorausschicken, dass die mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verfolgten Ziele, verlässliche Standards für die Finanzierung von Wohnimmobilien zu setzen, den kreditnehmenden Verbraucher zu schützen und Übertreibungseffekte im Europäischen Binnenmarkt zu verhindern, von uns ausdrücklich unterstützt werden.

Federführer:
Bundesverband deutscher Banken e. V.
Burgstraße 28 | 10178 Berlin
Telefon: +49 30 1663-0
Telefax: +49 30 1663-1399
www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de

Allerdings stellen wir fest, dass die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in das deutsche Recht zu spürbaren Verunsicherungen am Markt geführt und in den Kreditinstituten erhebliche (Rechts-)Risiken entstehen lassen hat. Mögen sich diese Tendenzen auch nicht unmittelbar und in der Breite in den Kreditvergabestatistiken niedergeschlagen haben, so ist aus unserer Sicht im Sinne eines funktionierenden Verbraucherschutzes und zur Schaffung von Rechtssicherheit für alle Beteiligten gesetzgeberischer Handlungsbedarf zu bejahen. Insoweit ist auch die Bundesratsinitiative zu begrüßen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Deutsche Kreditwirtschaft gegenüber dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und dem Bundesministerium der Finanzen für folgende Konkretisierungen der geltenden Bestimmungen ausgesprochen:

1. **Zwei in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehene Ausnahmeregelungen sollten in das deutsche Recht umgesetzt werden:** Bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat der deutsche Gesetzgeber – im Gegensatz zu anderen EU-Mitgliedstaaten – zum einen von der **Öffnungsregelung in Artikel 18 Abs. 3 Halbsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie** keinen Gebrauch gemacht. Dies wirft zum einen die Frage auf, ob und inwieweit der Wert des Grundstücks auch in den Fällen des Baus oder der Renovierung einer Immobilie als Merkmal der Kreditwürdigkeitsprüfung mit berücksichtigt werden darf. Zum anderen stellt sich in diesem Kontext die – vom Gesetzgeber zu beantwortende – Frage, wie der Wert der Immobilie als zusätzliches Merkmal der Kreditwürdigkeit berücksichtigt werden kann, wenn nach der Gesetzesbegründung „primär bei der Kreditwürdigkeitsprüfung auf die Fähigkeit des Verbrauchers zur Vertragserfüllung abzustellen“ ist. Die damit verbundenen Rechtsunsicherheiten können dazu führen, dass insbesondere ältere Personen Schwierigkeiten haben, einen Kredit für den altersgerechten Umbau ihrer Wohnimmobilie zu erhalten.

Zum anderen hat der deutsche Gesetzgeber so genannte **Immobilienverzehr Kredite** nicht ausdrücklich vom Anwendungsbereich des Verbraucherdarlehensrechts ausgenommen. Auch wenn dieser Vertragstypus in Deutschland derzeit wenig verbreitet ist, ist zu befürchten, dass durch die fehlende Umsetzung dieser Ausnahmeregelung künftige Produktinnovationen zumindest erschwert werden.

Die Umsetzung der beiden Ausnahmeregelungen entspricht der Bundesratsinitiative.

2. Zusätzlich zu den Forderungen der Bundesratsinitiative sollte der deutsche Gesetzgeber von der in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Möglichkeit (vgl. 55. Erwägungsgrund) Gebrauch machen, **Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung herauszugeben, die sowohl in zivilrechtlicher als auch in aufsichtsrechtlicher Hinsicht verbindlich sind**.

Dieser Zielsetzung könnte der Gesetzgeber unseres Erachtens am besten in der Weise gerecht werden, dass die vorgenannten Konkretisierungen in einer Rechtsverordnung geregelt werden, die von dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und dem Bundesministerium der Finanzen einvernehmlich erlassen wird. Zumindest insoweit bedürfte es dann keiner Äußerungen seitens der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Die dafür erforderlichen gesetzlichen Regelungen sollten zugleich vorsehen, dass die damit verbundenen Konkretisierungen im Zivil- und im Aufsichtsrecht einheitlich Geltung erlangen. Auf diese Weise würde der Gesetzgeber dem o. g. 55. Erwägungsgrund der Richtlinie entsprechen. Dieser Ansatz scheint uns auch sachgerecht und geboten, weil u. E. offenkundig ist, dass die Formulierungen in § 18a KWG alleine keine ausreichende Grundlage für die aufsichtsbehördliche Prüfungspraxis in diesem Bereich darstellen können. Dieses Ergebnis wird zudem durch einen Seitenblick auf § 48u Abs. 5 KWG-E in der Fassung des Referentenentwurfs des Bundesministeriums der Finanzen für ein „Aufsichtsrechtergänzungsgesetz“ gestützt. Auch hier – zudem im jedenfalls aufsichtsrechtlichen Sachzusammenhang – sind gebotene Konkretisierungen zu Wohnimmobilienkrediten durch ergänzende Bestimmungen in einer Rechtsverordnung vorgesehen.

Hinsichtlich des Regelungsgehaltes der Verordnung ist Folgendes anzufügen: In der Praxis der Anwendung der Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung erweist sich – wie bereits von allen kreditwirtschaftlichen Verbänden vorgetragen – der Umgang mit den unbestimmten Rechtsbegriffen als problematisch. Auch die Gesetzesbegründung hilft bei der Konkretisierung der Handlungspflichten im Regelfall nicht weiter. Die daraus resultierende Rechtsunsicherheit könnte aus unserer Sicht weitgehend beseitigt werden, wenn den Kreditinstituten – auch für die Rechtsprechung – verbindliche Leitlinien an die Hand gegeben würden, die Auskunft darüber geben, auf welcher konkreten Grundlage die Kreditwürdigkeitsprüfung zu erfolgen hat. Insbesondere nachfolgende Punkte sind als regelungsbedürftig anzusehen:

- Es ist nicht gefordert, dass ein Verbraucherdarlehensvertrag bei Erreichen der statistischen Lebenserwartung eines Darlehensnehmers vollständig getilgt sein muss und der Vertragsschluss anderenfalls abzulehnen ist;
- das Immobilienvermögen des Kunden kann in der Kreditwürdigkeitsprüfung herangezogen werden, um z.B. für einen statistisch zu antizipierenden Todesfall innerhalb der Darlehenslaufzeit nachzuweisen, dass keine Situation der Überschuldung vorliegt (d.h. Vermögen übersteigt restliche Kreditvaluta);
- aktuell befristete Arbeitsverhältnisse sind kein genereller Hinderungsgrund für die Vergabe von langfristigen Krediten, wenn die individuellen Umstände des Kreditnehmers für eine Fortsetzung des aktuellen oder eines gleichwertigen Arbeitsverhältnisses sprechen (beispielsweise befristete Anstellung als Arzt oder wissenschaftlicher Mitarbeiter);

- allgemeine Lebensrisiken, wie z.B. das Risiko einer Scheidung, die Geburt von unterhaltspflichtigen Kindern, der Arbeitsplatzverlust, Tod oder Krankheit etc., müssen nur dann herangezogen werden, wenn dem Kreditgeber konkrete Hinweise auf das Eintreten im individuellen Fall bekannt sind. Statistische Generalannahmen (z.B. allgemeine Scheidungsquote) sind nicht Teil der Kreditwürdigkeitsprüfung und müssen nicht unterstellt werden;
- die Prüfung des Einkommens bei Renteneintritt kann solange auf Basis pauschaler Annahmen der Bank erfolgen, bis das Alter des Darlehensnehmers (beispielsweise ab 45 Jahre) eine stabile Hochrechnung für das individuelle Renteneinkommen z.B. anhand der Renteninformation der Deutschen Rentenversicherung erlaubt;
- Darlehensverträge, die innerhalb eines bestehenden Darlehensverhältnisses ausfertigt werden, um die Ausgestaltung des Kredits neu zu vereinbaren, die jedoch dem Kunden dabei kein neues Kapital zu Verfügung stellen oder die Laufzeit verlängern (insbesondere also Situation der Prolongation oder internen Umschuldung) unterfallen der Regelung nach § 505a Abs. 2 BGB, das heißt, eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung (die für Kreditinstitut wie Kunde einen enormen Aufwand ohne Schutzwirkung darstellt) muss nicht erfolgen;
- Positive Einkommensentwicklungen (z.B. geplante Wiederaufnahme der Arbeitstätigkeit nach Elternzeit oder zu erwartende Erhöhung des Einkommens) können in der Kreditwürdigkeitsprüfung herangezogen werden; auch der Umfang, die Beschaffenheit (Kopien) und die Art der einzuholenden Unterlagen und Informationen als Grundlage für die Kreditwürdigkeitsprüfung sollten durch die gesetzlichen Leitlinien konkretisiert werden. Je mehr Unterlagen und Nachweise der Verbraucher beibringen muss, desto größer wird der damit einhergehende bürokratische Aufwand bei der Beschaffung der Unterlagen einerseits und der Archivierung durch die Bank andererseits. Es sollte versucht werden, diesen Aufwand auf ein sachgerechtes und vernünftiges Maß festzulegen. Die zu erlassenden Leitlinien sollten sich hierzu äußern.

3. Die Regelung in § 505a Abs. 2 BGB sollte dahingehend ergänzt werden, dass bei einer **Umfinanzierung** eines bereits bestehenden Verbraucherdarlehensvertrages, der insbesondere der Verhinderung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen dient, die Kreditwürdigkeitsprüfung nur dann erneut zu prüfen ist, wenn der Nettodarlehensbetrag deutlich erhöht wird. Das Gleiche gilt für **Anschlussfinanzierungen**. Dies könnte entsprechend der Bundesratsinitiative (BR Drucksache 578/16) durch die Einfügung eines neuen Satz 2 in § 18a Abs. 2 KWG und § 505a Abs. 2 BGB „Satz 1 gilt entsprechend bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen bei demselben Darlehensgeber“ erfolgen.

Der Sinn und Zweck der Kreditwürdigkeitsprüfung, Schutz des Verbrauchers vor ihn finanziell überfordernden Kreditentscheidungen und damit einhergehend vor Überschuldung, ist im Falle einer Umfinanzierung obsolet, da die Kreditentscheidung bereits getroffen wurde. In diesen Fällen muss der Verbraucher vielmehr vor einer – durch die gesetzlichen Regelungen induzierten – zwangsweisen Verwertung seiner Immobilie geschützt werden. Eine weitere Kreditwürdigkeitsprüfung zu diesem Zeitpunkt ist daher nicht zielführend.

Fehlende Kapaldienstfähigkeit in der Szenariobetrachtung im Rahmen der neuen Kreditwürdigkeitsprüfung kann dazu führen, dass ein ordentlich bedientes Darlehen nicht mehr prolongiert werden darf. D.h. der Kunde hat die damaligen Anforderungen erfüllt, über Jahrzehnte sein Darlehen bedient und am Sachverhalt hat sich nichts geändert. Die neuen Regelungen machen es aber unmöglich, ein neues Darlehen zur Umschuldung des alten zu geben (ohne neues Herausreichen von Geld), da die theoretischen Anforderungen der Kreditwürdigkeit nicht mit den praktischen Erfahrungen unterlegt werden dürfen. Das kann zu einer Fälligestellung des Darlehens führen und schließlich dazu, dass der Darlehensnehmer trotz langjähriger ordentlicher Bedienung seiner Finanzierung zum Verkauf seiner Immobilie gezwungen wird.

4. Die erheblichen **Sanktionen im Falle eines Verstoßes** (§ 505d BGB) sollten mit einer angemessenen Frist **zeitlich beschränkt** werden. Zudem sollten Kreditinstitute einen Entlastungsbeweis führen können, dass eine Kreditwürdigkeitsprüfung, die gemäß den gesetzlichen Leitlinien erfolgt, als ordnungsgemäß gilt (§ 505d Abs. 1 Satz 5 BGB).

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Lösungsvorschläge in den Bundesrat im Rahmen der Diskussion der Initiative der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Bayern zur Änderung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie einbringen könnten.

Selbstverständlich stehen wir für Rückfragen und ergänzende Informationen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
für Die Deutsche Kreditwirtschaft
Bundesverband deutscher Banken



Thorsten Höche
Mitglied der Geschäftsführung



Thomas Lorenz
Direktor