Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/7069

Immobilienverband IVD

Stellungnahme zum Antrag der FDP-Fraktion im Schleswig-Holsteinischen Landtag „Kreditvergabe sinnvoll regeln – Bundesratsinitiative zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie beitreten“ (Drs. 18/4821)

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Sachverständigen und Verwalter
Region Nord e.V.

13. Dezember 2016

Der IVD Nord e.V. unterstützt den Antrag der FDP-Fraktion im Schleswig-Holsteinischen Landtag, der Bundesratsinitiative zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie beizutreten, in vollem Umfang. Nach Ansicht des IVD sind jedoch weitere Änderungen erforderlich.

Der IVD begrüßt den von der EU mit der Wohnimmobilienkreditlichtlinie vom 4. Februar 2014 beabsichtigten Schutz der Verbraucher bei der Aufnahme von Immobilienkrediten. Die Umsetzung durch den deutschen Gesetzgeber schießt jedoch über das Ziel dieser Richtlinie hinaus, weil sie deren Wortlaut nicht korrekt übernimmt und darüber hinaus von den in der Richtlinie eingeräumten Ausnahmemöglichkeiten keinen Gebrauch macht. Die deutschen Regelungen haben daher seit dem 21.3.2016 bei den Kreditinstituten zu erheblichen Unsicherheiten und bei bestimmten Personenkreisen zu einer Kreditklemme geführt. Statistiken, die sich auf Gesamtzahlen des ersten Halbjahres 2016 stützen, geben dies nicht realitätsgerecht wieder, weil bis zum 21. März 2016 im Hinblick auf die zu erwartenden Gesetzesänderung überdurchschnittlich viele Kredite beantragt und genehmigt worden sind.

Diese Kreditklemme ist in Anbetracht der gegenwärtigen Wohnungsknappheit in den Zuzugsgebieten und des Finanzierungsbedarfs für die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau von Bestandsimmobilien kontraproduktiv.

Kern des Problems sind die Regelungen in § 505 a Abs. 1 BGB und § 18 a Abs. 1 KWG, nach denen ein Darlehen nur vergeben werden darf, wenn wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vertragsgemäß erfüllen wird.

A. Definition der Wahrscheinlichkeit
Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung

Der Begriff der Wahrscheinlichkeit verlangt von dem Kreditinstitut eine Prognose der zukünftigen Liquiditätslage des Darlehensnehmers. Daraus ergeben sich für die Bank Unsicherheiten, ob und inwieweit sie zukünftige Gehaltssteigerungen berücksichtigt werden dürfen. Dies betrifft insbesondere jüngere Antragsteller, die noch am Anfang ihrer beruflichen Laufbahn stehen, sowie junge Paare, bei denen einer der Partner wegen der Kinder seine Berufstätigkeit derzeit unterbrochen hat. Gerade dieser Personenkreis wird durch die gegenwärtige Unsicherheit der Kreditinstitute benachteiligt. Um diese Unsicherheit der Banken zu vermeiden, soll nach dem Vorschlag der Länder Baden –Württemberg und Hessen der Begriff der Wahrscheinlichkeit näher konkretisiert und gesetzlich geregelt werden, , dass dabei auch die zukünftige Entwicklung berücksichtigt werden muss. Dies hält der IVD für gerechtfertigt, da das Kreditinstitut die zukünftige Kreditwürdigkeit berücksichtigen soll. Nur wenn aus besonderen Gründen des Einzelfalls davon auszugehen ist, dass keine Gehaltssteigerung eintreten wird oder dass weiterhin nur einer der beiden Partner berufstätig sein wird, darf die zukünftige Entwicklung unberücksichtigt bleiben. Die entsprechende Ergänzung des deutschen Rechts wäre auch richtlinienkonform. Zwar darf der deutsche Gesetzgeber die Regelungen der Richtlinie nicht „abschwächen“. Bei der vorgeschlagenen Regelung würde es sich jedoch nur um eine Konkretisierung handeln, die keine inhaltliche Änderung zur Folge hat. Der IVD schlägt jedoch folgende Formulierung vor:

In § 505 a Abs. 1 BGB und § 18 a Abs. 1 KWG ist nach Satz 2 folgender Satz anzufügen:
„Bei der Prüfung, ob die Darlehensschuld wahrscheinlich vertragsgemäß erfüllt werden wird, sind auch zukünftige Entwicklungen der persönlichen und der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen, wenn nicht im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, die eine derartige Entwicklung unwahrscheinlich erscheinen lassen.“

B. Wörtliche Übernahme der EU-Richtlinie in § 505 a Abs. 1 Satz 2 BGB und § 18 a Abs. KWG

Nach Ansicht des IVD ist eine weitere Änderung erforderlich, um die die Richtlinie der EU korrekt umzusetzen. Ältere Personen, die über 60 Jahre alt sind, erhalten nach der derzeitigen Fassung der § 505 a Abs. 1 BGB und § 18 a Abs. 1 KWG für den Erwerb einer Immobilie und zur Sanierung ihrer Immobilie keinen Kredit mehr. Denn nach dem Wortlaut des § 505 a Abs. 1 BGB und des § 18 a Abs. 1 KWG darf eine Immobilienkredit nur vergeben werden, wenn wahrscheinlich ist, dass **der Darlehensnehmer** den Kredit vertragsgemäß bedienen wird. Dies bedeutet, dass die statistische Lebenserwartung des Darlehensnehmers länger sein muss als die Darlehenslaufzeit. Da die Laufzeit eines typischen Immobiliendarlehens 30 Jahre beträgt, ist diese Voraussetzung bei Personen, die über 60 Jahre alt sind, nicht mehr erfüllt. Dies stellt nach Ansicht des IVD eine Altersdiskriminierung dar, die mit Artikel 3 des Grundgesetzes nicht vereinbar ist. Unerheblich ist, ob die Immobilie werthaltig ist und ob die Erben deshalb die Darlehensverpflichtung mit Hilfe der Immobilie erfüllen können. Denn nach dem Wortlaut des § 505 a Abs. 1 BGB ist erforderlich, dass der Darlehensnehmer – persönlich – das Darlehen vertragsgemäß zurückzahlt. Daher hilft es auch nichts, wenn der Antragsteller eine entsprechende Lebensversicherung abschließt oder einen Bürgen stellt.

Beispiel:
Frau A ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen. Sie möchte das Dachgeschoss zu zwei Wohnungen ausbauen und hierzu ein Darlehen aufnehmen. Da das Haus unbelastet ist, wäre die Bank durch eine Grundschuld ausreichend abgesichert.
Da Frau A bereits über 60 Jahre alt ist, verweigert ihr die Bank das Darlehen trotz der Sicherheit. Zwar handelt es sich nicht um ein selbstgenutztes Einfamilienhaus, sondern um ein vermietetes Objekt. Auch Vermieter gelten jedoch nach § 13 BGB als Verbraucher, solange die Anzahl der Mietwohnungen eine bestimmte Grenze übersteigt. Wo diese Grenze genau liegt, ist bisher noch nicht geklärt, so dass die Bank – vorsichtshalber – davon ausgeht, dass Frau A Verbraucherin ist.
Dem Sinn und Zweck nach will die Wohnimmobilienkreditrichtlinie allerdings vor allem den Erwerb einer selbstgenutzten Wohnung erfassen.

Beispiel
Herr A will nach dem Eintritt in den Ruhestand ein Einfamilienhaus in einer ruhigen Lage am Stadtrand erwerben. Aus seinem Aktienbesitz und anderen Vermögenswerte kann der den Kapitaldienst für das Darlehen problemlos leisten. Testamentarische Alleinerbin soll seine Tochter sein.
Die Bank verweigert ihm jedoch das Darlehen, weil er über 60 Jahre alt ist und seine statistische Lebenserwartung daher geringer ist als die Laufzeit des Darlehens. Würde man die Tilgung so hoch ansetzen, dass die Darlehenslaufzeit kürzer ist als seine Lebenserwartung, könnte er den Kapitaldienst nur noch mit Mühe und unter Einschränkungen seines Lebensstils leisten.
Diese Probleme ließen sich sehr einfach dadurch lösen, dass der deutsche Gesetzgeber die Formulierung der EU-Richtlinie wörtlich übernimmt. Denn die EU-Richtlinie verlangt nicht, dass der Darlehensnehmer das Darlehen – persönlich – vertragsgemäß erfüllt. Die EU-Richtlinie ist nämlich im Passiv formuliert und verlangt lediglich, dass es wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vertragsgemäß erfüllt werden. Es kommt nicht darauf an, ob die Verpflichtungen von dem Erben, einem Bürgen oder einer Lebensversicherung erfüllt werden. Die Bank müsste lediglich sicherstellen, dass das Darlehen bei dem Tod des Darlehensnehmers - von irgendjemandem - vertragsgemäß getilgt werden kann.

Warum der deutsche Gesetzgeber diese passivische Formulierung in das Aktiv umformuliert hat, ist nicht ersichtlich. Irgendwelche sachlichen Gründe für die dadurch verursachte Verschärfung sind

jedenfalls nicht ersichtlich.

§ 505 a Abs. 1 Satz 2 und § 18 a Abs. 1 Satz 2 KWG sollten deshalb wie folgt gefasst werden:
Der Darlehensgeber darf den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag keine erheblichen Zweifel daran bestehen **und dass es bei einem Immobiliar – Verbraucherdarlehensvertrag wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vertragsgemäß erfüllt werden können.**

C. Ausnahme für den Bau und die Renovierung einer Wohnimmobilie

Wie die Länder Baden-Württemberg und Hessen vorschlagen, sollte auch § 18 a Abs. 4 KWG geändert werden. Denn die entsprechende Anweisung der EU-Richtlinie in Kapitel 6 Artikel 18 enthält eine Ausnahme für den Bau und die Renovierung einer Wohnimmobilie. Wörtlich heißt es hier wie folgt: „Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, **es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie**." Diese Ausnahme in dem zweiten Halbsatz hat der deutsche Gesetzgeber „weggelassen". Zu Recht schlagen deshalb die Lä#nder Baden-Württemberg und Hessen vor, dass diese Ergänzung aus der EU-Richtlinie übernommen wird, um den Bau und die Sanierung von Wohnungen nicht zu behindern.

Ergänzung des § 18 a Abs. 4 KWG
§ 18 a Abs. 4 KWG sollte Satz 3 um folgenden Halbsatz ergänzt werden:
„,es sei denn der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie,"

I. Modernisierung der selbstgenutzten Wohnung

Aufgrund der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in den §§ 505 a Abs. 1 BGB und § 18 a Abs. 1 KWG ist es älteren Menschen im Ergebnis unmöglich, energetische Sanierungsmaßnahmen an ihrer Eigentumswohnung oder ihrem Einfamilienhaus durchzuführen. Nur wohlhabende Menschen, die dafür keinen Kredit brauchen, könnten sich dies leisten. Für normale Rentner sind damit die Energiewende und der altersgerechte Umbau ihrer Wohnung nicht finanzierbar.
Die EU-Richtlinie sieht jedoch in Absatz 18 der Erwägungsgründe die Möglichkeit vor, eine Ausnahme zu schaffen, wenn der Kredit nicht mehr als 75.000 Euro beträgt. Wenn der Gesetzgeber die Energiewende nicht blockieren will, sollte er davon Gebrauch machen und Kredite bis zu 75.000 Euro von den Beschränkungen ausnehmen.

In § 505 a und § 18 a sollte daher ein Absatz eingefügt werden, der wie folgt lautet:
Die obenstehenden Regelungen über Immobiliar-Verbraucherkredite gelten nicht für einen Kredit bis zur Höhe von 75.000 Euro.

D. Der Erwerb vermieteter Immobilien

Ihrem Sinn und Zweck nach soll die Wohnimmobilienkreditrichtlinie nur für selbstgenutzte

Wohnimmobilien gelten und nicht für Investoren. Dementsprechend enthält die Wohnimmobilienkreditrichtlinie für den Erwerb vermieteter Immobilien in Kapitel 6 Artikel 3 Abs. 3 b eine Öffnungsklausel. Dort heißt es wie folgt:

„(3) Die Mitgliedstaaten können beschließen, die folgenden Bestimmungen nicht anzuwenden:

b) bei Kreditverträgen für den Erwerb einer Immobilie, in denen festgehalten ist, dass die Immobilie zu keinem Zeitpunkt als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte durch den Verbraucher oder ein Familienmitglied des Verbrauchers genutzt werden kann und dass sie auf der Grundlage eines Mietvertrags als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte genutzt werden soll, die vorliegende Richtlinie“.

Die Kreditklemme für den Erwerb vermieteter Wohnungen könnte der Gesetzgeber deshalb lösen, indem er von dieser Öffnungsklausel Gebrauch macht und Kredite für den Erwerb von Immobilien, die nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, von den Regularien ausnimmt.

In den § 505 a BGB und § 18 a KWG sollte deshalb folgende Regelung aufgenommen werden:

Die Regelungen über Immobiliar-Verbraucherkredite gelten nicht für den Erwerb einer Immobilie, die von dem Erwerber ausschließlich durch Vermietung genutzt werden soll. Die Vermietungsabsicht muss der Darlehensnehmer in dem Darlehensvertrag erklären.

E. Investitionen von Ausländern

Derzeit finanzieren die Banken Immobilieninvestitionen von Ausländern so gut wie nicht mehr. Dies hat seinen Grund in § 503 BGB, der anordnet, dass die Banken Verbraucher, die ein Fremdwährungsdarlehen aufnehmen, informieren müssen, wenn der Wert des Restbetrags um 20 Prozent ansteigt. Der Darlehensnehmer hat dann das Recht, das Darlehen auf seine eigene Währung umzustellen. Dieses Risiko will keine Bank eingehen. Als Fremdwährungsdarlehen definiert § 503 BGB ein Darlehen, das nicht auf die Währung des Staates lautet, in dem der Darlehensnehmer seinen Wohnsitz hat. Abweichend davon kann nach § 503 Abs. 1 Satz 3 BGB vereinbart werden, dass als Landeswährung die Währung des Landes gilt, in dem der Darlehensnehmer überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll. Wenn also beispielsweise ein Engländer eine vermietete Immobilie in Deutschland erwirbt und das Darlehen mit den Mieteinnahmen bedient werden soll, kann er vereinbaren, dass das nicht als Fremdwährungsdarlehen gilt. Bei einer selbstgenutzten Immobilie gilt dies dann, wenn der Investor sein Einkommen überwiegend in Deutschland bezieht, etwa weil er hier arbeitet.

Nach der Begriffsbestimmung in Kapital 1 Art.4 .Nr. 28 liegt in diesem Fall aber bereits begrifflich kein Fremdwährungsdarlehen vor, so dass es einer vertraglichen Vereinbarung nicht bedarf. Der deutsche Gesetzgeber damit auch hier eine die Vorgaben der Richtlinie bei der Umsetzung in nationales Recht verschärft.

Der IVD schlägt daher folgende Gesetzesänderung vor:

§ 503 Abs. 1 Satz 3 BGB sollte wie folgt gefasst werden:
„Um einen Fremdwährungskredit handelt es sich nur, wenn der Kredit

a) auf eine andere Währung lautet, als die, in der der Verbraucher sein Einkommen bezieht oder die Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll, oder
b) **auf eine andere Währung lautet als die Währung des Mietgliedstaats, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat**."

F. Zusammenfassung

§ 503 Abs. 1 Satz 3 BGB sollte wie folgt gefasst werden:
„Um einen Fremdwährungskredit handelt es sich nur, wenn der Kredit

a) auf eine andere Währung lautet, als die in der der Verbraucher sein Einkommen bezieht oder die Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll, oder
b) auf eine andere Währung lautet als die Währung des Mietgliedstaats, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat."

§ 505 a Abs. 1 Satz 2 und § 18 a Abs. 1 Satz 2 KWG werden wie folgt gefasst:
„Der Darlehensgeber darf den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag keine erheblichen Zweifel daran bestehen **und dass es bei einem Immobiliar–Verbraucherdarlehens-vertrag wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vertragsgemäß erfüllt werden können."**

In § 505 a Abs. 1 BGB und § 18 a Abs. 1 KWG ist nach Satz 2 folgender Satz anzufügen:
„Bei der Prüfung, ob die Darlehensschuld wahrscheinlich vertragsgemäß erfüllt werden wird, sind auch zukünftige Entwicklungen der persönlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers und der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen, wenn nicht im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, die eine derartige Entwicklung unwahrscheinlich erscheinen lassen."

In § 505 a und § 18 a wird am Ende ein Absatz angefügt, der wie folgt lautet:
„Die obenstehenden Regelungen über Immobiliar-Verbraucherkredite gelten nicht für einen Kredit bis zur Höhe von 75.000 Euro.
Die Regelungen über Immobiliar-Verbraucherkredite gelten nicht für den Erwerb einer Immobilie, die von dem Erwerber ausschließlich durch Vermietung genutzt werden soll. Die Vermietungsabsicht muss der Darlehensnehmer in dem Darlehensvertrag erklären."

Ergänzung des § 18 a Abs. 4 KWG
§ 18 a Abs. 4 KWG sollte Satz 3 um folgenden Halbsatz ergänzt werden:
„,es sei denn der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie,"

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Nord e.V.
Vorsitzender: Axel-H. Wittlinger
Regionalvorstand Schleswig-Holstein (koopt.): Carsten Henningsen
Geschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Büschstraße 12 ▪ 20354 Hamburg
Tel. 040-35 75 99 0