

Die Umsetzung der Wohnimmobilien- kreditrichtlinie (WKR)

Eine Zwischenbilanz.

Ass. jur. Timo Bruns

Referent Abteilung Recht

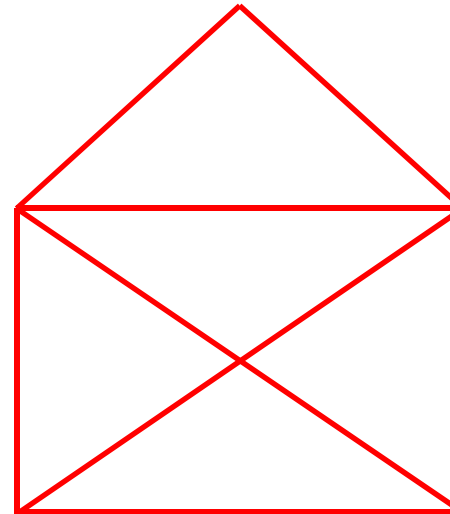
02.12.2016



Die Umsetzung der WKR

Eine Zwischenbilanz.

Ass. jur. Timo Bruns
Referent
Abteilung Recht
02.12.2016



Inhalt

1. Ziele der WKR
2. Ausgewählte Regelungen
3. Ausblick

1

Ziele der WKR

Ziele der WKR

1. Ziele der EU-Richtlinie 2014/17/EU (WKR)
 - Konsequenzen aus der Finanzkrise
 - Verbraucherschutz
 - Stärkung des freien EU-Binnenmarktes durch einheitliche Standards bei der Immobilienfinanzierung.
2. Dies soll u.a. erreicht werden durch wachsende Anforderungen an:
 - Transparenz (insbes. i.d. Werbung) und Aufklärung
 - Qualifikation in der Beratung
 - Voraussetzungen für die Darlehensgewährung.
3. Umsetzung der EU-Richtlinie durch Gesetz vom 11.03.2016 betrifft u.a.
 - BGB, HGB, GewO, PreisAngVo, KWG, Institutsvergüt.VO, ImmoDarlSachkV

Ziele der WKR

3. Umsetzung durch Gesetz vom 11.03.2016

- Neue Terminologie für den Bereich der Verbraucherdarlehen (§ 491 I BGB)
- Allgemein-Verbraucherdarlehen (§ 491 II BGB) – AVD
- Immobilier-Verbraucherdarlehen (§ 491 III BGB) – IVD

Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind

1. durch ein **Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert** sind oder

2. **für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken**, an

bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten **bestimmt**.

2

Ausgewählte Regelungen

2.1

Vorvertragliche Pflichten

2.1 Vorvertragliche Pflichten

1. Allgemeine Informationen zu den Leistungen und Produkten des Darlehensgebers (sog. Statustransparenz).
 2. Bei Beratung: Vorvertragliche Informationen zu Beratungsleistungen (ggf. Entgelt, angebotene Produktpalette etc.).
 3. Informationsblatt („Warnhinweis“) bzgl. erforderlicher Kreditwürdigkeitsprüfung.
- ⇒ Standardisierung des Anbahnungs- und Beratungsprozesses nötig. Gesetzliche Pflichten greifen bereits früh ein.
- ⇒ (Weitere) Informationsblätter, die vorgehalten und fortlaufend aktualisiert werden müssen.

2.2

Vorvertragliche Pflichten (ESIS- Formular)

2.2 Vorvertragliche Pflichten

ESIS-Formular
Art. 247 § 1 (2) EGBGB

1. Zwingend einzusetzen: Europäisches Standardisiertes Merkblatt („ESIS“) als „zentraler Träger der Informationen“ für den Darlehensnehmer.
2. Inhalt: „Hauptmerkmale des Kredits“, konkrete vorvertragliche Information für das Finanzierungsangebot. Insbesondere: Angabe des effektiven Jahreszinses. Angabe eines „Warnzinses“.
3. Übergabezeitfenster: Unverzüglich nach Erhalt der Angaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung – spätestens aber „Rechtzeitig vor Vertragsschluss“.

Übergabe auch bei jedem „verbindlichen Konditionenangebot“.

=> Frühzeitige und ggf. wiederholte Übergabe des (aktualisierten) ESIS an jeden Darlehensnehmer erforderlich.

2.3

Neuregelung der Kredit- würdigkeits- prüfung

2.3 Kreditwürdigkeitsprüfung

Zivilrechtliche Pflicht für den Darlehensgeber

Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen (§ 505a BGB)

1. Darlehensgeber hat vor Abschluss des Darlehens die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen.
2. Kreditvergabe darf nur bei positivem Prüfergebnis bzgl. der Erfüllung der vertraglichen Pflichten durch den Darlehensnehmer erfolgen.
 - 1) bei AVD: „keine erheblichen Zweifel“
 - 2) bei IVD: „Wahrscheinlichkeit“
3. Rechtsfolge bei Kreditvergabe trotz negativer Prognose: Ansprüche des Darlehensnehmers nach § 505d BGB.

Kredit- würdigkeits- prüfung

Zivilrechtliche Pflicht für
den Darlehensgeber

Konsequenzen bei Verstoß gegen die Vorgaben zur
Kreditwürdigkeitsprüfung, §§ 505d, 499 BGB

1. Ermäßigung des vereinbarten Sollzinses auf Refinanzierungssätze.
2. Fristloses Kündigungsrecht des Darlehensnehmers ohne Vorfälligkeitsentschädigung.
3. Bei Kausalität zwischen fehlerhafter Prüfung u. Zahlungsausfall: Keine Ansprüche des Darlehensgebers wegen Pflichtverletzung.
4. Eingeschränktes Kündigungsrecht des Darlehensgebers.
5. Ausnahme: fehlende Kausalität bzw. Vorsatz/grobe Fahrlässigkeit auf Seiten des Darlehensnehmers.

Kredit- würdigkeits- prüfung

Zivilrechtliche Pflicht für
den Darlehensgeber

Grundlage der Kreditwürdigkeitsprüfung (§ 505b BGB) - bei
IVD

1. *notwendige ausreichende und angemessene Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers.*
2. Eingehende Prüfung aus „*einschlägigen internen und externen Quellen*“.
=> Unbestimmt: welche Prüfungsintensität?
3. Kreditwürdigkeitsprüfung darf „*nicht hauptsächlich darauf gestützt werden*“, dass der Wert der Immobilien „*voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt.*“
=> In welchem Umfang darf eine Immobilie berücksichtigt werden?

Kredit- würdigkeits- prüfung

Fallgruppen aus der
Praxis

- Kapitaldienstfähigkeit nur bei (zu erwartenden) Gehaltssteigerungen gegeben
- Kapitaldienstfähigkeit derzeit gegeben, aber...
 - ...Arbeitsvertrag befristet?
 - ...Kinderwunsch besteht?
 - ...in der Rente ggf. nicht mehr gegeben?

- Umstritten: Kapitaldienstfähigkeit gegeben, aber Darlehensrückzahlungsdauer übersteigt Lebenserwartung (z.B. altersgerechter Umbau des Eigenheims).

Kredit- würdigkeits- prüfung

Korrektur/Reparatur der
neuen Regelungen

- *"Es darf nicht sein, dass gerade ältere Bankkunden wegen dieser EU-Richtlinie eventuell nur noch schwer einen Kredit erhalten. Diese nicht gewünschte Wirkung gehört abgeschafft, und zwar schnell."*

Justizminister Heiko Maas

Rheinische Post vom 12.11.16

- *„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.“*

Auszug aus EU-Richtlinie – 2014/17/EU

– Art. 18 Abs.3

3

Ausblick

Ausblick

**Initiative zur
Abschaffung *nicht
gewünschter Wirkungen
bereits gestartet***

- „Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“

In Bundesrat eingebracht von den Ländern Baden-Württemberg und Hessen. Der Freistaat Bayern ist dem Antrag zwischenzeitlich beigetreten.

Bundesrat – Drucksache 578/16

- Tenor der Antragssteller zu diesem Gesetzesentwurf (vgl. Plenarprotokoll des Bundesrates, 949. Sitzung)
Ziel der RL ist zwar sinnvoll, aber Kollateralschaden des Umsetzungsgesetzes betrifft weite Kreise der Bevölkerung. Handlungsspielräume der RL sollten genutzt werden, um Härten zu vermeiden.
- Gesetzesentwurf sieht Korrektur des bisherigen Umsetzungsgesetzes vor.

Ausblick

Entwurf zur weiteren
Umsetzung der WKR

1. Erfordernis „Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung“ wird präzisiert. § 505a Abs.1 BGB soll hierzu ergänzt werden:

„Eine Rückzahlung gilt bei einem Immobilien-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.“

Ausblick

Entwurf zur weiteren
Umsetzung der WKR

2. Bisherige Regelung, dass Kreditwürdigkeitsprüfung nicht hauptsächlich auf den Wert des Grundstücks gestützt werden darf, wird eingeschränkt:

*„In § 505b Absatz 2 Satz 3 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und die Wörter **„es sei denn, der Darlehensvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“** ersetzt.“*

Ausblick

Entwurf zur weiteren
Umsetzung der WKR

3. **Umschuldungen/Anschlussfinanzierungen** sollen z.T. vom Erfordernis der Kreditwürdigkeitsprüfung ausgenommen werden. § 505a Abs.2 BGB – *neu*:

*„Wird der Nettodarlehensbetrag nach Abschluss des Darlehensvertrags deutlich erhöht, so ist die Kreditwürdigkeit auf aktualisierter Grundlage neu zu prüfen, es sei denn, der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens wurde bereits in die ursprüngliche Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen. **Satz 1 gilt entsprechend bei Anschlussfinanzierung und Umschuldungen bei demselben Kreditinstitut.**“*

Ausblick

Entwurf zur weiteren
Umsetzung der WKR

**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!**

Ass. jur. Timo Bruns

Sparkasse Heidelberg
Abt. Recht
Kurfürstenanlage 34
69115 Heidelberg

Telefon 06221 511-2991
Telefax 06221 511-7010

timo.bruns@sparkasse-heidelberg.de