



Bundesministerium der Finanzen Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Bekanntmachung Begründung zur Verordnung zur Festlegung von Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen (Immobilier-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung – ImmoKWPLV)

Vom 26. April 2018

Nachstehend wird die Begründung des Bundesministeriums der Finanzen und des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zur Verordnung zur Festlegung von Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen (Immobilier-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung – ImmoKWPLV) vom 24. April 2018 (BGBl. I S. 529) bekannt gegeben (Anlage).

Berlin, den 26. April 2018

Bundesministerium der Finanzen

Im Auftrag
Becker

Bundesministerium
der Justiz und für Verbraucherschutz

Im Auftrag
Schewior



Begründung
zur Verordnung zur Festlegung von Leitlinien
zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung
bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen
(Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung – ImmoKWPLV)

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sind in der Praxis Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung in den §§ 505a und 505b Absatz 2 bis 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie § 18a Absatz 1 bis 5 des Kreditwesengesetzes (KWG) aufgetreten. Aus diesem Grund sind mit dem Finanzaufsichtergesetz vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) neben gesetzlichen Klarstellungen in § 505e BGB und § 18a Absatz 10a KWG Verordnungsermächtigungen geschaffen worden, die das Bundesministerium der Finanzen (BMF) und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) ermächtigen, im Wege einer gemeinsamen Rechtsverordnung Leitlinien zur aufsichtsrechtlichen und zivilrechtlichen Kreditwürdigkeitsprüfung festzulegen. Von diesen Verordnungsermächtigungen soll Gebrauch gemacht werden, um die bei manchen Marktteilnehmern bestehenden Unsicherheiten bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu beheben.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Verordnung enthält die in § 505e BGB und § 18a Absatz 10a KWG vorgesehenen Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß den §§ 505a und 505b Absatz 2 bis 4 BGB bzw. § 18a Absatz 1 bis 5 KWG. Für den Bereich des Aufsichtsrechts und des Bürgerlichen Rechts werden in einer einzigen Verordnung einheitliche Leitlinien aufgestellt. Denn in beiden Rechtsgebieten sind die gesetzlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung, welche diese Verordnung konkretisiert, inhaltsgleich, da sie jeweils dieselben europarechtlichen Anforderungen aus Artikel 18 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umsetzen.

III. Alternativen

Die Alternative, die Leitlinien nicht zu erlassen, wäre nicht interessengerecht. Denn damit blieben die jetzigen Unsicherheiten und Missverständnisse der Praxis bestehen. Es stünde somit weiterhin zu befürchten, dass Verbrauchern Darlehen lediglich aus Gründen der Vorsicht verwehrt würden.

IV. Regelungskompetenz

Die Ermächtigung des BMF und des BMJV zum Erlass dieser Verordnung folgt aus § 505e BGB und § 18a Absatz 10a KWG.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die Verordnung steht mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, im Einklang. Der Erwägungsgrund 55 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht den Erlass solcher Leitlinien zu Einzelheiten der Kreditwürdigkeitsprüfung ausdrücklich vor.

VI. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Verordnung sieht keine Rechtsvereinfachung oder Vereinfachung von Verwaltungsverfahren vor.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Die Verordnung steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der sozialen Verantwortung auf eine dauerhafte Geltung angelegt.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

Durch die Ordnungsregelungen entsteht kein Erfüllungsaufwand. Es handelt sich um Klarstellungen und Konkretisierungen bereits bestehender gesetzlicher Pflichten. Neue Rechtspflichten werden nicht begründet.

5. Weitere Kosten

Keine.

6. Weitere Regelungsfolgen

Bestimmungen, die gleichstellungsrelevant sind, enthält der Verordnungsentwurf nicht. Spezifische Auswirkungen auf die Lebenssituation von Frauen und Männern sind daher nicht zu erwarten.

Auch demografische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.



VII. Befristung; Evaluierung

Gemäß Artikel 44 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nimmt die Europäische Kommission bis zum 21. März 2019 eine Überprüfung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor. Im Rahmen dieser Überprüfung werden die Wirksamkeit und die Zweckmäßigkeit der Vorschriften für Verbraucher und den Binnenmarkt bewertet. Eine Evaluation der zum großen Teil durch die Vorgaben dieser Richtlinie geprägten Verordnung sollte daher frühestens nach Vorlage des oben genannten Berichts der Europäischen Kommission erfolgen.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 ImmoKWPLV sieht vor, dass diese Verordnung Anwendung auf die aufsichtsrechtlichen und zivilrechtlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nach den §§ 505a und 505b Absatz 2 bis 4 BGB und § 18a Absatz 1 bis 5 KWG findet. Nicht einschlägig ist die Verordnung dagegen in Fällen, in denen das Gesetz eine Kreditwürdigkeitsprüfung ausnahmsweise nicht verlangt. Dies gilt etwa bei den in § 505a Absatz 3 Satz 1 BGB und § 18a Absatz 2a Satz 1 KWG vorgesehenen Ausnahmen zu Abschnittsfinanzierungen und Umschuldungen beim selben Darlehensgeber. Der Verbraucher ist hier durch die Missbrauchsgrenze des § 505a Absatz 3 Satz 2 BGB und des § 18a Absatz 2a Satz 2 KWG geschützt.

Zu § 2 (Grundlagen der Kreditwürdigkeitsprüfung)

Zu Absatz 1

§ 2 Absatz 1 Satz 1 ImmoKWPLV regelt, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag der Bewertung dient, ob es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Hiermit wird der gesetzliche Maßstab des § 505a Absatz 1 BGB und des § 18a Absatz 1 KWG aufgegriffen und das Ziel der Kreditwürdigkeitsprüfung verdeutlicht.

§ 2 Absatz 1 Satz 2 ImmoKWPLV konkretisiert die Annahme der Wahrscheinlichkeit, die zu einer positiven Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung führt. Es handelt sich dabei um eine in die Zukunft gerichtete Prognose, die sich auf die gegenwärtige und künftige Fähigkeit des Darlehensnehmers, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, und daher auch auf künftige Entwicklungen, Verläufe und Ereignisse bezieht. Eine solche Prognose birgt typischerweise Unsicherheitsmomente. § 2 Absatz 1 Satz 2 ImmoKWPLV sieht daher vor, dass der Darlehensgeber hierfür nach einer Gesamtschau der relevanten Faktoren zu einer vernünftigerweise vertretbaren Prognose gelangen soll. Damit soll verdeutlicht werden, dass eine sorgfältige Ermittlung und Einschätzung aller relevanten Faktoren durch den Darlehensgeber notwendig ist, aus der er die Wahrscheinlichkeit der künftigen Vertragserfüllung durch den Darlehensnehmer herleitet, die Anforderungen andererseits aber nicht überspannt werden sollen. Dem Wahrscheinlichkeitsurteil sind vernünftige Annahmen zugrunde zu legen. Auch wenn sich die Verhältnisse im Nachhinein anders entwickeln, kommt es darauf an, ob der Darlehensgeber die Prognose aus Ex-ante-Sicht vernünftigerweise so treffen durfte.

Zugleich wird mit dem Abstellen auf die „Gesamtschau der relevanten Faktoren“ betont, dass sich die Kreditwürdigkeitsprüfung grundsätzlich aus einer Gesamtbetrachtung der relevanten Faktoren ergibt. In der Regel wird die Kreditwürdigkeit nicht aus einem einzelnen Faktor hergeleitet oder wegen eines einzelnen Faktors verneint werden können, da die Gesamtsituation des Darlehensnehmers zu betrachten ist. Diese Faktoren können sich gegenseitig beeinflussen, aufheben oder verstärken. Auf eine Gesamtschau der relevanten Faktoren und auf ein Gesamturteil kommt es somit an.

Zu Absatz 2

§ 2 Absatz 2 ImmoKWPLV sieht vor, dass der Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen hat. Hiermit wird der Regelungsgehalt des § 505b Absatz 2 Satz 1 BGB und des § 18a Absatz 4 Satz 1 KWG aufgegriffen und in den nachfolgenden Paragraphen weiter konkretisiert.

Zu Absatz 3

Gemäß § 505a Absatz 1 BGB und § 18a Absatz 1 KWG hat der Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit des konkreten Darlehensnehmers in Bezug auf die konkreten Pflichten aus dem in Aussicht genommenen Darlehensvertrag zu prüfen. Zu prüfen ist die jeweilige individuelle Situation des Darlehensnehmers.

§ 2 Absatz 3 Satz 1 ImmoKWPLV stellt daher klar, dass der Umfang der Prüfung, der zu berücksichtigenden Faktoren und der hierfür einzuholenden Informationen sowie die anzuwendenden Verfahren sich nach dem jeweiligen Einzelfall richten. Hiermit wird gewährleistet, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht allein deshalb fehlerhaft ist, weil der Darlehensgeber bestimmte Parameter nicht einbezieht, die rein abstrakt gesehen für eine Kreditwürdigkeitsprüfung bedeutsam sein könnten, deren Einbeziehung aber im konkreten Fall nicht notwendig ist. Umgekehrt darf der Darlehensgeber auftretende Zweifel nicht ignorieren, sondern hat ihnen gegebenenfalls durch Nachforderung weiterer Angaben oder Unterlagen nachzugehen. Maßgeblich ist allein, ob die Kreditwürdigkeitsprüfung jeweils so durchgeführt wird, dass sie im konkreten Einzelfall dem in § 2 Absatz 1 Satz 2 ImmoKWPLV beschriebenen Ziel, zu einer Wahrscheinlichkeitsannahme aufgrund einer vernünftigerweise vertretbaren Prognose zu gelangen, gerecht wird.

§ 2 Absatz 3 Satz 2 ImmoKWPLV sieht vor, dass der Darlehensgeber, auch wenn er standardisierte Vorgaben für die Kreditwürdigkeitsprüfung anwendet, von diesen abweichen und auf die besonderen Umstände des Einzelfalls abstellen kann. Damit wird zunächst klargestellt, dass eine standardisierte Durchführung von Kreditwürdigkeitsprüfungen prin-



zipiell zulässig ist. Angesichts der großen Zahl von Kreditabschlüssen bleiben diese notwendig und sinnvoll; sie werden auch von § 505b Absatz 4 BGB und § 18a Absatz 5 KWG vorausgesetzt. Weiter wird sichergestellt, dass der Darlehensgeber sich hiervon im Einzelfall lösen kann und die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht schon automatisch deshalb fehlerhaft ist, weil der Darlehensgeber sich im Einzelfall von seinen eigenen Grundsätzen löst und das Ergebnis der positiven Einschätzung der Kreditwürdigkeit auf anderem Weg erreicht. Das Abweichen von eigenen standardisierten Vorgaben ist daher möglich und für sich alleine betrachtet weder ein positives noch ein negatives Indiz in Bezug auf die Ordnungsgemäßheit der Kreditwürdigkeitsprüfung. Einem Darlehensgeber, der im Rahmen standardisierter Vorgaben besonders strenge Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung stellt, wären sonst die Hände gebunden, wenn er dem Verbraucher bei der Darlehensvergabe im Einzelfall entgegenkommen möchte. Sollte ein Darlehensgeber beispielsweise im Rahmen standardisierter Prüfungen verlangen, dass der Darlehensnehmer keinen negativen Schufa-Eintrag aufweist, soll es ihm nicht zwingend zum Vorwurf gereichen, wenn er im Einzelfall hiervon abweicht und aufgrund anderer Umstände die Kreditwürdigkeit bejaht. Allerdings sind diese Besonderheiten gemäß § 505b Absatz 4 BGB und § 18a Absatz 5 KWG zu dokumentieren.

Zu § 3 (Anforderungen an die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit)

§ 3 ImmoKWPLV konkretisiert den in § 505a Absatz 1 Satz 2 BGB und § 18a Absatz 1 Satz 2 KWG vorgesehenen Wahrscheinlichkeitsmaßstab, anhand dessen die Umstände und Faktoren der Kreditwürdigkeitsprüfung zugrunde zu legen sind. Es handelt sich um allgemeine Grundsätze, die in § 4 ImmoKWPLV im Hinblick auf die Einschätzung einzelner Faktoren näher konkretisiert werden.

Zu Absatz 1

Die Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß den §§ 505a ff. BGB und § 18a KWG erfordert eine Feststellung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Darlehensnehmers und eine Prognose über die künftige Leistungsfähigkeit. Künftige Entwicklungen können jedoch nicht mit letzter Sicherheit festgestellt oder prognostiziert werden. § 3 Absatz 1 ImmoKWPLV sieht daher vor, dass der Darlehensgeber bei der Prognose, welche künftigen Entwicklungen wahrscheinlich sind, einen nach der Lebenserfahrung anzunehmenden Verlauf der Dinge unterstellen kann, wenn nicht konkrete Anhaltspunkte für einen abweichenden Verlauf vorliegen. Dies konkretisiert sowohl die Grundlage der anzustellenden Prognose als auch den erforderlichen Grad an Wahrscheinlichkeit. Es wird zum einen klargestellt, dass der Darlehensgeber sich für die Prognose grundsätzlich auf Erfahrungswissen stützen kann, sofern verlässliche Tatsachen nicht zu ermitteln sind. Zum anderen verdeutlicht die Regelung, dass der gesetzliche Prüfungsmaßstab, dass es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird, keine übermäßig strengen Anforderungen stellt: Maßgeblich ist ein nach der Lebenserfahrung wahrscheinlicher, also typischer Verlauf der Dinge. Damit soll ein Verständnis ausgeschlossen werden, das zur Einhaltung des Wahrscheinlichkeitsmaßstabs bei der Kreditwürdigkeitsprüfung aus Vorsicht ausschließlich negative, nach der Lebenserfahrung aber atypische Annahmen zugrunde legt, wenn konkrete Anhaltspunkte hierfür nicht vorliegen. Der Begriff der Lebenserfahrung verweist auf einen objektiven Maßstab: Umfasst sind sowohl die allgemeine Lebenserfahrung als auch spezielle Erfahrungswerte der Branche. Nicht maßgeblich ist dagegen beispielsweise fehlendes Erfahrungswissen des einzelnen Sachbearbeiters.

Zu Absatz 2

§ 3 Absatz 2 ImmoKWPLV beschäftigt sich mit dem Zeitraum, auf den sich die Kreditwürdigkeitsprüfung zu erstrecken hat.

§ 3 Absatz 2 Satz 1 ImmoKWPLV sieht vor, dass der Prognosezeitraum sich nach dem Zeitraum richtet, in dem die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen sind. Damit hat eine Kreditwürdigkeitsprüfung den gesamten Vertragszeitraum abzudecken. Nicht ausreichend wäre es beispielsweise, die Kreditwürdigkeitsprüfung auf den möglicherweise kürzeren Zeitraum der Zinsbindung zu beschränken. Dies folgt bereits aus § 2 Absatz 1 Satz 1 ImmoKWPLV: Denn die gemäß Artikel 18 Absatz 5 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorzunehmende Feststellung, dass es wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der gemäß diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise erfüllt werden, umfasst den gesamten Vertragszeitraum.

Soweit möglich, ist auch die Prognose der künftigen Leistungsfähigkeit auf aussagekräftige Informationen zu stützen. Je weiter dies jedoch in die Zukunft reicht, umso schwieriger mag für den Darlehensnehmer die Beibringung solcher Informationen sein. § 3 Absatz 2 Satz 2 ImmoKWPLV sieht daher vor, dass desto stärker auf Erfahrungswerte und Schätzungen zurückgegriffen werden kann, je weiter der Prognosezeitraum in die Zukunft reicht. Das soll sicherstellen, dass der Darlehensgeber eine echte Prognose vornimmt und nicht an den aktuellen Verhältnissen des Darlehensnehmers haften bleibt. Die zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung gegenwärtig bekannten Verhältnisse des Darlehensnehmers können nämlich nur die Ausgangsbasis der Prognose bilden. Ausgehend hiervon muss der Darlehensgeber auf der Grundlage verfügbarer Informationen, aber auch von Erfahrungswissen und Schätzungen zu vertretbaren Ergebnissen kommen. Mit zunehmender Länge des Prognosezeitraums gewinnen dabei die Lebenserfahrung und die Schätzungen an Gewicht, zumal die vom Darlehensnehmer vorlegbaren Informationen in der Regel immer knapper und weniger aussagekräftig werden, je weiter die zu berücksichtigenden Ereignisse in der Zukunft liegen. Eine gewisse Unschärfe der Prognose bei Darlehensverträgen über einen langen Zeitraum wird daher hinzunehmen sein.

Zu Absatz 3

Im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung muss der Darlehensgeber auch die Auswirkungen der angenommenen künftigen Ereignisse einbeziehen. Im Grundsatz muss er auch hierzu Informationen ermitteln und diese, soweit erforderlich, überprüfen (vgl. § 505 Absatz 3 BGB und § 18a Absatz 3 KWG). Vielfach wird dies jedoch mit verhältnismäßigem Aufwand nicht möglich sein. § 3 Absatz 3 ImmoKWPLV sieht daher vor, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen künf-



tiger Ereignisse aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt werden können, soweit aussagekräftige Informationen nicht mit verhältnismäßigem Aufwand zu ermitteln sind. Das gewährleistet, dass der Darlehensgeber bei den im Einzelnen schwer prognostizierbaren wirtschaftlichen Folgen künftig angenommener Ereignisse aus Vorsicht nicht von der denkbar ungünstigsten Entwicklung ausgehen muss. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind vielmehr einer Schätzung zugänglich, die aber auf Erfahrungswissen basieren muss.

Zu § 4 (Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigende Faktoren)

§ 4 ImmoKWPLV verdeutlicht in Konkretisierung von § 505b Absatz 2 BGB und § 18a Absatz 4 KWG, welche Umstände bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 1

§ 4 Absatz 1 Satz 1 ImmoKWPLV sieht vor, dass der Darlehensgeber die Faktoren angemessen zu berücksichtigen hat, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann. Damit wird der Regelungsgehalt des § 505b Absatz 2 Satz 2 BGB und des § 18a Absatz 4 Satz 2 KWG aufgegriffen und in den folgenden konkretisierenden Kontext gestellt.

§ 4 Absatz 1 Satz 2 ImmoKWPLV zählt – nicht abschließend – einzelne Faktoren auf, die sich aus Erwägungsgrund 55 und 56 der Richtlinie ergeben:

§ 4 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 ImmoKWPLV sieht vor, dass insbesondere künftig erforderliche Zahlungen oder Zahlungserhöhungen, die sich infolge einer negativen Amortisation oder infolge aufgeschobener Tilgungs- oder Zinszahlungen ergeben können, in die Kreditwürdigkeitsprüfung einzubeziehen sind. Damit sind zunächst die darlehensbezogenen Verbindlichkeiten zu berücksichtigen, wie sie sich aus dem vertraglich vereinbarten Pflichtenprogramm ergeben. Unter „negativer Amortisation“ wird dabei die Situation verstanden, dass die vereinbarten Raten für einen Zeitraum die zu zahlenden Zinszahlungen nicht abdecken, sodass der Umfang der noch zu erfüllenden Zahlungsverpflichtungen anwächst.

§ 4 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 ImmoKWPLV sieht vor, dass sonstige regelmäßige Ausgaben, Schulden und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zu berücksichtigen sind.

§ 4 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 ImmoKWPLV sieht die Einbeziehung künftig zu erwartender Einnahmen aus einer Vermietung oder Verpachtung von Immobilien vor, soweit diese Einnahmen dem Grunde und der Höhe nach wahrscheinlich und nachhaltig zu erzielen sind, wobei mögliche, aber ungewisse Mietsteigerungen nicht zu berücksichtigen sind. Hiermit wird sichergestellt, dass Mieteinnahmen – auch der zu erwerbenden oder beliehenen Immobilie – berücksichtigt werden können. Dass die Berücksichtigung dieser Mieteinnahmen zulässig ist, ergibt sich aus Erwägungsgrund 56 der Richtlinie, nach dem Darlehensgeber entscheiden können, eine vorsichtige Einschätzung der künftigen Mieteinnahmen in die Kreditwürdigkeitsprüfung einzubeziehen. Dieses Vorsichtsprinzip betonen die Merkmale „wahrscheinlich und nachhaltig“: Während das Merkmal „wahrscheinlich“ sich aus dem Prüfungsmaßstab der Kreditwürdigkeitsprüfung ergibt, greift das Merkmal „nachhaltig“ auf einen bewährten Rechtsbegriff aus der Beleihungswertermittlungsverordnung zurück. Klargestellt wird zudem, dass mögliche, aber ungewisse Mietsteigerungen nicht zu berücksichtigen sind. Berücksichtigt werden können damit beispielsweise Fälle einer vertraglich vereinbarten Staffelmiete.

§ 4 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 ImmoKWPLV nennt als weitere zu berücksichtigende Faktoren sonstiges Einkommen, Ersparnisse und andere Vermögenswerte. Dadurch wird sichergestellt, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung auf einer Gesamtbetrachtung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers beruht, in die mit dem Einkommen, den Ersparnissen und anderen Vermögenswerten des Darlehensnehmers auch positive Faktoren einfließen.

§ 4 Absatz 1 Satz 2 enthält keine abschließende Aufzählung der zu berücksichtigenden Faktoren und verfolgt darüber hinaus nicht den Zweck, den Kreis möglicher Kreditsicherheiten zu begrenzen.

Zu Absatz 2

§ 4 Absatz 2 ImmoKWPLV knüpft an die Regelung in § 505b Absatz 2 Satz 3 BGB und § 18a Absatz 2 Satz 3 KWG an, wonach die Kreditwürdigkeitsprüfung sich nicht hauptsächlich darauf stützen darf, dass der Wert der Wohnimmobilie den Darlehensbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Darlehensvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie. Diese Bestimmung geht zurück auf Artikel 18 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, eine Spezialregelung für die Berücksichtigungsfähigkeit des Wertes von Immobilien. Artikel 18 Absatz 3 der Richtlinie will dem Verbraucher eine zwangsweise Verwertung seiner Wohnimmobilie ersparen, indem er untersagt, dass die Kreditwürdigkeit alleine oder hauptsächlich aus dem Bestehen einer werthaltigen Sicherheit in Gestalt der Wohnimmobilie hergeleitet wird. Andererseits lässt Artikel 18 Absatz 3 aber eine Berücksichtigung der Wohnimmobilie im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung zu. Damit wird einem spezifischen Interessenkonflikt Rechnung getragen: Einerseits besteht ein Interesse daran, dass der Darlehensgeber sich im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung nicht darauf zurückziehen kann, dass die beliehene bzw. die finanzierte Immobilie die Darlehensverpflichtungen im Verwertungsfall abdecken würde. Andererseits besteht ein Interesse daran, dass vermögende Darlehensnehmer nicht deshalb als kreditunwürdig gelten müssen, weil sie ihr Vermögen in Immobilien investiert haben.

§ 4 Absatz 2 Satz 1 ImmoKWPLV sieht zunächst den Grundsatz vor, dass als andere Vermögenswerte des Darlehensnehmers auch Immobilien berücksichtigt werden können. Diese Regelung trägt dazu bei, dass dem Darlehensnehmer aus der Entscheidung für die Anlage seines Vermögens in Immobilien keine Nachteile bei der Kreditwürdigkeitsprüfung entstehen.



§ 4 Absatz 2 Satz 2 ImmoKWPLV stellt weiter klar, dass auch der Wert der finanzierten oder beliehenen Wohnimmobilie als Vermögenswert berücksichtigt werden darf, allerdings nur als zusätzliches Merkmal zu anderen Faktoren, auf die die Prüfung hauptsächlich gestützt wird. Bezweckt wird hiermit ein Schutz vor einer Zwangsveräußerung von Wohnimmobilien. Die Regelung verdeutlicht, dass der Schwerpunkt bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit primär auf die Fähigkeit des Darlehensnehmers zu legen ist, seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag aus seinem Einkommen oder anderen Vermögenswerten als der Wohnimmobilie nachzukommen (Erwägungsgrund 55 der Richtlinie, BT-Drucksache 18/5922, S. 99). Die Finanzierung von Wohnimmobilien soll nachhaltig sein.

Anwendungsvoraussetzung des § 4 Absatz 2 Satz 2 ImmoKWPLV ist aber, dass sich der Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag auf eine Wohnimmobilie bezieht: Die beliehene bzw. die finanzierte Immobilie, über die gemäß § 491 Absatz 3 BGB die Anwendbarkeit des Immobilier-Verbraucherdarlehensrechts begründet wird, muss eine Wohnimmobilie sein. Möchte ein Darlehensnehmer zur Aufnahme eines privaten Darlehens beispielsweise eine landwirtschaftlich genutzte Fläche beleihen, so greift der besondere Schutz des § 4 Absatz 2 Satz 2 ImmoKWPLV nicht ein. Ein solches Darlehen kann dem Darlehensnehmer beispielsweise die Möglichkeit bieten, eine ihm ebenfalls gehörende Wohnimmobilie altersgerecht umzubauen und damit die Nutzbarkeit als Wohnraum zu verbessern oder zu erhalten. Die Formulierung, dass der Wert „dieser Wohnimmobilie“ nur als zusätzliches Merkmal berücksichtigt werden kann, gewährleistet, dass ein Darlehensnehmer nicht deshalb als kreditunwürdig gilt, weil sein hauptsächliches sonstiges Vermögen neben der finanzierten bzw. beliehenen Wohnimmobilie ebenfalls aus Wohnimmobilien besteht.

Zu Absatz 3

§ 4 Absatz 3 ImmoKWPLV beschäftigt sich mit der Frage, inwieweit künftige negative Ereignisse in die Kreditwürdigkeitsprüfung einzubeziehen sind.

§ 4 Absatz 3 Satz 1 ImmoKWPLV sieht vor, dass zukünftige wahrscheinliche negative Ereignisse wie beispielsweise ein verringertes Einkommen für den Fall, dass die Vertragslaufzeit in die Zeit des Ruhestands hineinreicht, ein Anstieg des Sollzinssatzes oder eine negative Entwicklung des Wechselkurses ausreichend zu berücksichtigen sind. Dies entspricht den Ausführungen in Erwägungsgrund 55 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Ob die Vertragslaufzeit in den Zeitraum des Ruhestands hineinreichen wird, ist zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung regelmäßig bereits absehbar. Schwankungen von Zinssätzen und Wechselkursen während der Laufzeit des Darlehens sind grundsätzlich wahrscheinlich. Dass derartige wahrscheinliche Ereignisse „ausreichend“ berücksichtigt werden müssen, bringt zum Ausdruck, dass eine sichere Risikoeinschätzung und eine vollständige Risikovermeidung oft nicht möglich sind. Erforderlich ist daher eine Berücksichtigung einer ausreichenden Bandbreite der Schwankungen, die letztlich auf Erfahrungswerten beruhen muss. Auch muss eine „ausreichende“ Berücksichtigung Risiken nur insoweit in Ansatz bringen, als der Darlehensnehmer diese nach dem Darlehensvertrag überhaupt zu tragen hat. So wird beispielsweise das zu berücksichtigende Risiko von Zinsänderungen oftmals von vornherein durch Festzinsvereinbarungen begrenzt sein.

Im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung können auch vertraglich vereinbarte Anpassungen an eine künftige verringerte Leistungsfähigkeit des Darlehensnehmers berücksichtigt werden: So kann beispielsweise für den Fall des Renteneintritts eine ab diesem Zeitpunkt wirksam werdende Absenkung der monatlichen Tilgungsraten auf ein dann tragbares Maß von vornherein vereinbart werden.

§ 4 Absatz 3 Satz 2 ImmoKWPLV sieht vor, dass der Eintritt nach der Lebenserfahrung möglicher, aber nicht überwiegend wahrscheinlicher negativer Ereignisse wie beispielsweise Arbeitslosigkeit, Erwerbsunfähigkeit, Scheidung, Aufhebung einer Lebenspartnerschaft oder das Versterben des Darlehensnehmers während der Darlehenslaufzeit nur berücksichtigt zu werden braucht, wenn für ihren Eintritt konkrete Anhaltspunkte vorliegen. Hiermit wird der Prognosemaßstab aus § 3 Absatz 1 und 2 ImmoKWPLV weiter konkretisiert. Es wird sichergestellt, dass die genannten allgemeinen Lebensrisiken nicht schon allein deshalb zu berücksichtigen sind, weil für ihren Eintritt gewisse statistische Erfahrungswerte sprechen. Es ist insbesondere auch keine Voraussetzung der Kreditwürdigkeit von Darlehensnehmern, dass das Darlehen innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Darlehensnehmers vollständig zurückgezahlt werden kann. Eine solche Bedingung enthalten insbesondere auch § 505a Absatz 1 Satz 2 BGB und § 18a Absatz 1 Satz 2 KWG nicht. Andernfalls wären ganze Bevölkerungsgruppen unabhängig von ihrer persönlichen Leistungsfähigkeit schematisch von einer Kreditvergabe ausgeschlossen. Darauf zielt weder die Wohnimmobilienkreditrichtlinie noch das Gesetz zu ihrer Umsetzung.

Im Verbraucherinteresse schränkt § 4 Absatz 3 Satz 3 ImmoKWPLV den Anwendungsbereich des vorangehenden § 4 Absatz 3 Satz 2 ImmoKWPLV weiter ein, nach dem die Möglichkeit, dass der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit verstirbt, bei konkreten Anhaltspunkten zu berücksichtigen wäre. § 4 Absatz 3 Satz 3 ImmoKWPLV sieht als Ausnahme hierzu vor, dass die Möglichkeit, dass der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit verstirbt, auch in diesem Fall bei der Einschätzung der Kreditwürdigkeit unberücksichtigt bleiben kann, wenn erstens wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer zu Lebzeiten den jeweils fälligen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, voraussichtlich vertragsgemäß nachkommen wird, und zweitens der Immobilienwert oder der Wert anderer als Sicherheiten dienender Vermögenswerte des Darlehensnehmers hinreichende Gewähr für die Abdeckung der im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehenden Verbindlichkeiten und eventuellen Verwertungskosten bietet. Die „anderen als Sicherheiten dienende Vermögenswerte“ bieten eine hinreichende Gewähr, wenn sie dem Gläubiger bereits eine gesicherte Rechtsposition (beispielsweise Pfandrecht, Sicherungseigentum) einräumen. Dies gewährleistet, dass Verbraucher auch im Alter oder in Krankheitsfällen nicht allein deswegen an der Kreditwürdigkeitsprüfung scheitern, weil sie die Darlehensverbindlichkeiten voraussichtlich nicht mehr innerhalb der ihnen verbleibenden Lebenserwartung vollständig erfüllen können. Vielmehr reicht es unter Verbraucherschutzgesichtspunkten aus, dass der Darlehensnehmer zu Lebzeiten mit den jeweils fälligen Darlehensverbindlichkeiten nicht überfordert ist. Im Hinblick



auf den mit der Kreditwürdigkeitsprüfung seit jeher auch verfolgten Schutzzweck der Finanzstabilität reicht es außerdem aus, dass der Immobilienwert oder der Wert anderer als Sicherheiten dienender Vermögenswerte hinreichende Gewähr für die Abdeckung der im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehenden Verbindlichkeiten und eventuellen Verwertungskosten bietet. Ein eigenständiges Interesse der Erben, eine „schuldenfreie“ Immobilie zu erben, ist dagegen nicht Schutzzweck der Kreditwürdigkeitsprüfung. Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist auf den konkreten Darlehensnehmer bezogen.

Zu Absatz 4

§ 4 Absatz 4 Satz 1 ImmoKWPLV sieht vor, dass zukünftige wahrscheinliche positive Ereignisse wie beispielsweise eine Verlängerung oder Entfristung eines Beschäftigungsverhältnisses, die Wiederaufnahme einer Berufstätigkeit nach einer Elternzeit, die Aufstockung der Arbeitszeit nach Teilzeittätigkeit oder eine Beförderung berücksichtigt werden können. Damit wird verdeutlicht, dass ein statisches „Fortschreiben“ der Verhältnisse bei Vertragsschluss nicht erforderlich ist, was für den Darlehensnehmer oftmals ungünstiger wäre als der wahrscheinliche künftige Verlauf der Dinge. Dies gewährleistet insbesondere, dass junge Familien nicht benachteiligt werden, weil ein Elternteil sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Elternzeit befindet. Mit der Formulierung, dass zukünftige wahrscheinliche positive Ereignisse berücksichtigt werden „können“, soll zum Ausdruck gebracht werden, dass eine Kreditwürdigkeitsprüfung rechtlich nicht deshalb zu beanstanden ist, weil der Darlehensgeber aufgrund eigener geschäftspolitischer Entscheidung strengere Maßstäbe anlegt. Verlangt wird dies von § 4 Absatz 4 Satz 1 ImmoKWPLV aber nicht.

§ 4 Absatz 4 Satz 2 ImmoKWPLV definiert, dass ein zukünftiges positives Ereignis wahrscheinlich ist, wenn es bezogen auf die konkreten Umstände, wie beispielsweise die Branche oder den Beruf, nach der Lebenserfahrung voraussichtlich anzunehmen, wenn auch nicht sicher ist. Als Beispiele ausdrücklich genannt werden die Verlängerung oder Entfristung eines Beschäftigungsverhältnisses, eine Beförderung, die Wiederaufnahme einer Berufstätigkeit nach Ende einer Elternzeit oder die Aufstockung der Arbeitszeit nach Teilzeittätigkeit. Hierdurch wird sichergestellt, dass insbesondere jungen Familien ein Darlehen nicht allein deshalb verwehrt wird, weil sich ein Elternteil derzeit in Elternzeit befindet. Ebenso wird gewährleistet, dass bei Darlehensnehmern, die nur einen befristeten Arbeitsvertrag vorweisen können, nicht zwingend angenommen werden muss, dass mit Fristablauf das Arbeitsverhältnis enden und das Arbeitseinkommen fortfallen wird. Erforderlich ist allerdings, dass der Eintritt des positiven Ereignisses bezogen auf die konkreten Umstände, wie beispielsweise die Branche und den Beruf, nach der Lebenserfahrung voraussichtlich anzunehmen, wenn auch nicht sicher ist. Dies verhindert, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung durch vom Einzelfall und der Lebenserfahrung losgelöste, rein abstrakte Überlegungen ersetzt wird. Der Darlehensgeber muss seine Prognose zumindest anhand von Erfahrungswissen zu gewissen konkreten Umständen wie der Branche und dem Beruf des Darlehensnehmers treffen. Die Anforderungen hieran dürfen gleichwohl nicht überspannt werden, da eine letzte Sicherheit hier vielfach nicht möglich ist.

§ 4 Absatz 4 Satz 3 ImmoKWPLV sieht vor, dass der Darlehensgeber einen erwarteten deutlichen Anstieg des Einkommens oder einen Vermögenszuwachs, etwa infolge einer Abfindungszahlung, nur berücksichtigen darf, wenn die vom Darlehensnehmer vorgelegten Unterlagen dafür einen ausreichenden Nachweis bieten. Dies entspricht Nummer 4.4 der EBA-Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung vom 19. August 2015 (EBA/GL/2015/11, S. 6), wonach der Kreditgeber sicherstellen sollte, dass die Fähigkeit des Verbrauchers, seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen, nicht auf einem erwarteten deutlichen Anstieg des Einkommens des Verbrauchers beruht, sofern die Dokumentation keinen ausreichenden Nachweis dafür bietet. Ohne inhaltlichen Unterschied vermeidet die Verordnung hier sprachlich den in den EBA-Leitlinien verwandten Begriff der Dokumentation. Denn dieser ist in § 505b Absatz 4 BGB und § 18a Absatz 5 KWG anderweitig besetzt und steht dort im Zusammenhang mit der – selbstverständlich auch hier zu beachtenden – Dokumentationspflicht des Darlehensgebers. Er bezeichnet aber nicht unmittelbar die vom Darlehensnehmer vorgelegten Unterlagen, auf die es an dieser Stelle entscheidend ankommt. Die Regelung gewährleistet, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht auf spekulativen Erwartungen eines Einkommensanstiegs oder eines Vermögenszuwachses beruht. Hängt die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers von einem erwarteten deutlichen Anstieg des Einkommens bzw. von einem Vermögenszuwachs ab, so sind an die Erwartungsgrundlage vielmehr erhöhte Anforderungen zu stellen, damit es als „wahrscheinlich“ angesehen werden kann, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.

Zu Absatz 5

§ 4 Absatz 5 ImmoKWPLV regelt die Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung in den Fällen, in denen die Vertragsparteien bei Abschluss des Darlehensvertrags vereinbaren, dass mit Ablauf seiner Laufzeit ein endfälliger Betrag verbleibt. Dabei kann es sich um ein insgesamt endfälliges Darlehen handeln oder um ein Darlehen, dessen Tilgungsplan während der Vertragslaufzeit nur die Rückzahlung eines Teilbetrags vorsieht, sodass zum Vertragsende ein zurückzahlender Darlehensbetrag verbleibt.

§ 4 Absatz 5 Satz 1 ImmoKWPLV sieht hierzu klarstellend vor, dass sich die Kreditwürdigkeitsprüfung auch in diesen Fällen auf den gesamten Darlehensbetrag erstrecken muss. Sie darf sich nicht nur auf die laufenden Raten eines Darlehens beziehen, sondern muss auch einen zusätzlichen endfälligen Betrag vollumfänglich berücksichtigen. Denn der Kreditwürdigkeitsprüfung beim Abschluss des Erstvertrags muss ein präventives Konzept zugrunde liegen, bei dem die Erfüllung aller Darlehensverbindlichkeiten einschließlich endfälliger Verpflichtungen wahrscheinlich sein muss. Die präventive Kreditwürdigkeitsprüfung ist insbesondere, wie § 505a Absatz 2 BGB und § 18a Absatz 2 KWG zeigen, auf den gesamten vergebenen Darlehensbetrag bezogen.



Es gibt mehrere Wege, die Kreditwürdigkeit in diesen Fällen festzustellen. Zunächst kann vereinbart werden, dass der Darlehensnehmer den endfälligen Betrag bei Fälligkeit aus eigenen Mitteln zurückzahlt. Darlehensgeber werden in diesem Fall nach den allgemeinen Grundsätzen zu prüfen haben, ob der Darlehensnehmer hierzu voraussichtlich in der Lage sein wird. Insbesondere sind die einbeziehungsfähigen Mittel des Darlehensnehmers, also seine Einkommens- und Vermögenswerte, in § 4 Absatz 1 und 2 ImmoKWPLV genannt.

Oft gehen die Vertragsparteien bei Abschluss des ersten Darlehensvertrags aber davon aus, dass der endfällige Betrag durch ein weiteres Darlehen, einen Anschlussdarlehensvertrag, zu finanzieren sein wird. Hiermit befasst sich § 4 Absatz 5 Satz 2 ImmoKWPLV. Die Kreditwürdigkeitsprüfung hat sich, soweit der endfällige Betrag vereinbarungsgemäß nicht aus eigenen Mitteln des Darlehensnehmers geleistet werden soll, auf die Wahrscheinlichkeit eines künftigen Anschlussdarlehensvertrags zu erstrecken, mit dem der verbleibende Betrag finanziert werden kann und für den der Darlehensnehmer voraussichtlich kreditwürdig sein muss.

Die Regelung stellt sicher, dass erstens der Darlehensgeber bei Abschluss des Erstvertrags die Gesamtheit der Darlehensverpflichtungen in die Kreditwürdigkeitsprüfung mit einbezieht, dass zweitens die wirtschaftlich naheliegende Möglichkeit eines weiteren Darlehensvertrags in diese Prüfung miteinbezogen werden kann und dass drittens nicht aus den Augen verloren wird, dass auch die Verpflichtungen aus dem Anschlussvertrag für den Darlehensnehmer voraussichtlich tragfähig sein werden. Die Wahrscheinlichkeit des Anschlussvertrags kann nämlich nicht allein aus der Tatsache hergeleitet werden, dass dieser gemäß § 505a Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BGB und § 18a Absatz 2a Satz 1 Nummer 1 KWG ohne Kreditwürdigkeitsprüfung erfolgen darf. Das hinter diesen Vorschriften stehende Konzept einer präventiven Kreditwürdigkeitsprüfung setzt nämlich gerade voraus, dass bei der Erstvergabe des Darlehens eine Kreditwürdigkeitsprüfung in vollem Umfang erfolgt, wobei die Verpflichtungen aus dem Anschlussvertrag mit in den Blick genommen werden. Daher ist erforderlich, dass der Darlehensnehmer für den Anschlussvertrag voraussichtlich kreditwürdig sein wird.

Maßgeblich ist der Abschluss eines Anschlussdarlehensvertrags, mit dem der „verbleibende Betrag finanziert werden kann“. Hierbei besteht Flexibilität, da beispielsweise Anschlussverträge mit unterschiedlichen Laufzeiten berücksichtigt werden können. Das Abstellen auf den „verbleibenden Betrag“ berücksichtigt von vornherein, inwieweit sich der Kapitalbedarf aufgrund vertragsgemäß erfolgter Tilgungsleistungen reduziert haben wird. Soweit der Darlehensnehmer den endfälligen Betrag aus eigenen Mitteln leisten soll und auch wahrscheinlich leisten kann, besteht ebenfalls kein weiterer Kapitalbedarf. Damit wird für den Anschlussvertrag oftmals nur noch ein deutlich geringerer Kapitalbedarf bestehen als beim Abschluss des Erstvertrags. Das wird bei sachgerechter Darlehensgestaltung oftmals dafür sprechen, dass ein Darlehensnehmer, der jetzt kreditwürdig in Bezug auf den Erhalt des gesamten Darlehensbetrags ist, später auch kreditwürdig in Bezug auf den Erhalt des Anschlussvertrags mit deutlich geringerem Kapitalbedarf sein wird. Von einer Prüfung der Wahrscheinlichkeit der Kreditwürdigkeit in Bezug auf den Anschlussvertrag entbindet dies aber nicht. So wird beispielsweise dann, wenn ein Anschlussvertrag absehbar in den Zeitraum des Ruhestands des Darlehensnehmers hineinreichen wird, das verringerte Ruhestandseinkommen bei der Beurteilung der voraussichtlichen Kreditwürdigkeit zu berücksichtigen sein.

Lediglich klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass § 4 Absatz 5 ImmoKWPLV den Fall regelt, in dem die Vertragsparteien davon ausgehen, dass dem ersten Darlehensvertrag eine sogenannte echte Abschnittsfinanzierung folgt, die einen neuen Vertragsabschluss und ein neues Kapitalnutzungsrecht voraussetzt. Anschlussverträge im Wege der „unechten Abschnittsfinanzierung“ betreffen hingegen Konditionenänderungen in Bezug auf ein bereits eingeräumtes Kapitalnutzungsrecht zwischen den bestehenden Vertragspartnern. Dass sich die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Abschluss des Ausgangs-Darlehensvertrags, der später im Wege von „unechten Abschnittsfinanzierungen“ geändert wird, auf den Gesamtbetrag der Darlehensverpflichtungen zu erstrecken hat, ergibt sich bereits aus den gesetzlichen Regelungen sowie aus § 3 Absatz 2 und aus § 4 Absatz 1 bis 4 dieser Verordnung.

Zu § 5 (Bau- und Renovierungsdarlehen)

Gemäß § 505b Absatz 2 Satz 3 BGB und § 18a Absatz 2 Satz 3 KWG darf die Kreditwürdigkeitsprüfung sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Darlehensbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Darlehensvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie. Der letzte Halbsatz („... es sei denn, ...)“ wird durch § 5 ImmoKWPLV näher konkretisiert.

§ 5 ImmoKWPLV sieht vor, dass bei Darlehensverträgen, die dem Bau oder der Renovierung einer Wohnimmobilie dienen, der dadurch bedingte Wertzuwachs der Wohnimmobilie bei der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden darf. Die Vorschrift stellt sicher, dass der Wertzuwachs der Wohnimmobilie durch Bau- und Renovierungsmaßnahmen – anders als rein spekulative Annahmen einer Wertsteigerung – bei der Kreditwürdigkeitsprüfung in Ansatz gebracht werden kann. Dies erleichtert die Vergabe von Bau- und Renovierungsdarlehen, weil somit nicht der niedrigere Immobilienwert ohne die wertsteigernde Bau- oder Renovierungsmaßnahme zugrunde gelegt werden muss.

Zu § 6 (Abschnittsfinanzierungen mit einem neuen Darlehensgeber)

§ 6 ImmoKWPLV regelt Anschlussverträge im Fall der sogenannten echten Abschnittsfinanzierung. Hierbei geht es um Immobilial-Verbraucherdarlehensverträge, die im Anschluss an einen anderen Darlehensvertrag ein neues Kapitalnutzungsrecht zur Erreichung des von dem Darlehensnehmer mit dem vorangegangenen Darlehensvertrag verfolgten Zwecks einräumen.

§ 6 ImmoKWPLV regelt dabei den Fall, dass der Anschlussvertrag mit einem anderen als dem bisherigen Darlehensgeber geschlossen werden soll. Im Fall, dass der neue Immobilial-Verbraucherdarlehensvertrag bei dem bisherigen Darlehensgeber abgeschlossen werden soll, bedarf es nach § 505a Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BGB und § 18a Ab-



satz 2a Satz 1 Nummer 1 KWG nämlich grundsätzlich keiner Kreditwürdigkeitsprüfung. Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag, der die Voraussetzungen dieser Ausnahmeregelungen nicht erfüllt, weil der Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag mit einem anderen als dem bisherigen Darlehensgeber abgeschlossen werden soll, ist eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung dagegen erforderlich. Wie die Europäische Kommission in einem Schreiben gegenüber dem BMJV dargelegt hat, soll die Kreditwürdigkeitsprüfung hier vor allem dem Schutz vor einer Übertragung schlechter Risiken auf den neuen Darlehensgeber dienen.

Bei dieser Kreditwürdigkeitsprüfung kommt dem bisherigen Zahlungsverhalten des Darlehensnehmers besondere Bedeutung zu. Denn durch das vertragsgemäße Abbezahlen der Raten des Ausgangsdarlehens hat der Darlehensnehmer seine Zahlungsfähigkeit weitgehend unter Beweis gestellt. Einem bisher vertragstreuen Darlehensnehmer soll und wird es regelmäßig möglich sein, den Anschlussvertrag auch bei einem anderen als dem bisherigen Darlehensgeber abzuschließen. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich das Verhältnis der Darlehensverpflichtungen zum verfügbaren Einkommen im Rahmen des Anschlussvertrags nicht wesentlich verändert. Allerdings müssen seit der Erstvergabe eingetretene Veränderungen in den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers berücksichtigt werden. Überfordernde Konditionen dürfen dem Darlehensnehmer nicht auferlegt werden.

§ 6 ImmoKWPLV regelt ebenso wie § 7 Absatz 2 ImmoKWPLV einen typischen Fall, in dem das bisherige Zahlungsverhalten des Darlehensnehmers eine Erfahrungsgrundlage bietet, die in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden kann. Dies schließt nicht aus, dass dem Darlehensnehmer auch in anderen geeigneten Fällen sein bisheriges Zahlungsverhalten positiv in Rechnung gestellt werden kann, beispielsweise, wenn der Darlehensnehmer nach vollständiger Rückzahlung eines Darlehens ein neues Darlehen aufnimmt.

Zu § 7 (Neue Kreditwürdigkeitsprüfung bei deutlicher Erhöhung des Nettodarlehensbetrags)

Zu Absatz 1

§ 7 Absatz 1 ImmoKWPLV sieht vor, dass eine deutliche Erhöhung des Nettodarlehensbetrags nach Vertragsschluss im Sinne des § 505a Absatz 2 BGB und des § 18a Absatz 2 KWG in der Regel erst vorliegt, wenn der Nettodarlehensbetrag sich um mehr als 10 Prozent erhöht. Einer erneuten Kreditwürdigkeitsprüfung nach den § 505a Absatz 2 BGB und § 18a Absatz 2 KWG bedarf es daher unterhalb dieser Grenze im Regelfall nicht. Diese Regelung stellt sicher, dass eher geringfügige Anpassungen des Nettodarlehensbetrags unbürokratisch möglich sind und damit der in der Praxis erforderliche Spielraum gewährleistet ist. Eine Erhöhung bis zu 10 Prozent kann allenfalls unter besonderen Umständen eine „deutliche Erhöhung“ sein.

Zu Absatz 2

§ 7 Absatz 2 Satz 1 ImmoKWPLV sieht vor, dass bei einer neuen Kreditwürdigkeitsprüfung nach § 505a Absatz 2 BGB und § 18a Absatz 2 KWG das bisherige Zahlungsverhalten des Darlehensnehmers berücksichtigt werden darf. Dies soll sicherstellen, dass der Darlehensgeber bereits gesammelte Erfahrungen mit dem Darlehensnehmer im Rahmen der Gesamtschau berücksichtigen darf. Die Aussagekraft wird von der Dauer der bisherigen Vertragslaufzeit und dem genauen Erhöhungsbetrag abhängen. Da die finanziellen Belastungen bei einer deutlichen Erhöhung des Nettodarlehensbetrags größer werden und nach dem Wortlaut des Gesetzes die Kreditwürdigkeit „auf aktualisierter Grundlage neu zu prüfen“ ist, kann das bisherige Zahlungsverhalten aber nicht allein die Annahme der Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers rechtfertigen.

§ 7 Absatz 2 Satz 2 ImmoKWPLV regelt ergänzend, dass dies auch in den Fällen des § 505a Absatz 3 Satz 1 BGB und des § 18a Absatz 2a Satz 1 KWG gilt. Dies hat im Hinblick auf die systematische Stellung dieser Fallgruppen in einem eigenen Absatz des Gesetzes klarstellenden Charakter. In der Sache bietet auch hier das bisherige Zahlungsverhalten eine berücksichtigungsfähige Erfahrungsgrundlage. Insbesondere bei Umschuldungen kann deren Aussagekraft aber begrenzt sein. Hier werden zwar oftmals negative Erfahrungen mit dem Zahlungsverhalten vorliegen. Doch wird eine Umschuldung bei sachgerechter Ausgestaltung gerade Lösungen zur besseren Tragbarkeit der Zahlungsverpflichtungen für die Zukunft bieten.

Zu § 8 (Inkrafttreten)

§ 8 ImmoKWPLV sieht vor, dass diese Verordnung am Tag nach der Verkündung in Kraft tritt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Leitlinien möglichst rasch zu einer Beseitigung der bei manchen Marktteilnehmern bestehenden Unsicherheiten beitragen können.