

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 21.03.2019 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass auch ältere Menschen die Möglichkeit haben sollen, ein endfälliges Immobiliendarlehen zu erhalten.

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die Banken Kredite nur mit einer Laufzeit innerhalb des zu erwartenden Lebensalters vergeben dürften. Viele ältere Mitbürger möchten ihre Immobilie beleihen, weil z. B. Investitionen in Heizung, Dach oder anderem Bedarf erforderlich seien. Die kleinen Renten reichten in der Regel aber nicht aus, hohe Abzahlungen für kurzfristige Kredite zu leisten. Die Regelung sei ungerecht. Der Staat dürfe älteren Bürgern nicht vorschreiben, eine Immobilie unbelastet zu vererben oder vorzeitig verkaufen zu müssen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde von 47 Mitzeichnern unterstützt, und es gingen 29 Diskussionsbeiträge ein.

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Die der Problematik zugrundeliegende Wohnimmobilienkreditrichtlinie (2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014) beruht auf den Erfahrungen der Finanzkrise, in der viele Verbraucher wegen riskanter Kreditvergaben ihre selbst bewohnten Immobilien verloren hatten. Deshalb will die Richtlinie das Prinzip der verantwortlichen Kreditvergabe europaweit zur Geltung bringen. Vor allem die verschärften Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung sollen einen besseren Schutz derjenigen Verbraucher gewährleisten, die schon bei Vertragsabschluss erkennbar mit der Rückzahlung des Kredits überfordert sind, um sie vor dem Verlust ihrer Immobilie und wirtschaftlichen Schäden zu bewahren. In Deutschland wurde die Richtlinie mit dem Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11. März 2016 umgesetzt.

Danach darf ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur dann abgeschlossen werden, wenn nach der Kreditwürdigkeitsprüfung wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen vertragsgemäß nachkommen wird (§ 505a Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs [BGB] und § 18a Absatz 1 Satz 2 des Kreditwesengesetzes [KWG]). Die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers hat der Darlehensgeber auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen (§ 505b Absatz 2 Satz 1 BGB). Dabei hat der Darlehensgeber die Faktoren angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann (§ 505b Absatz 2 Satz 2 BGB). Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass der Wert des Grundstücks voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt (§ 505b Absatz 2 Satz 3 BGB und § 18a Absatz 4 Satz 3 KWG).

Die Prüfung der Kreditinstitute hat sich - so die Gesetzesbegründung zu § 505b BGB ausdrücklich (vgl. BT-Drs: 18/5922 S. 98, 99) - auf „die Fähigkeit und Neigung des Verbrauchers zur Rückzahlung des Kredits“ zu beziehen, wobei sämtliche erforderlichen und relevanten Faktoren berücksichtigt werden sollen, die die Fähigkeit eines Verbrauchers beeinflussen könnten, während der Laufzeit des Kredits fällige Rückzahlungen zu leisten. Insbesondere sollte die Beurteilung der Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit zu bedienen und vollständig zurückzuzahlen, Überlegungen zu künftig erforderlichen Zahlungen oder Zahlungserhöhungen einschließen, die sich infolge einer negativen Amortisation oder infolge aufgeschobener Tilgungs- oder

Zinszahlungen ergeben können. Außerdem sollten weitere regelmäßige Ausgaben, Schulden und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten sowie Einkommen, Ersparnisse und andere Vermögenswerte berücksichtigt werden. Zukünftige Ereignisse wie ein verringertes Einkommen für den Fall, dass die Kreditlaufzeit in die Zeit des Ruhestands hineinreicht, ein Anstieg des Sollzinssatzes oder eine negative Entwicklung des Wechselkurses sollten ausreichend berücksichtigt werden. Der Wert der Immobilie kann als zusätzliches Merkmal durchaus berücksichtigt werden. Primär ist bei der Kreditwürdigkeitsprüfung aber auf die Fähigkeit des Darlehensnehmers zur Vertragserfüllung abzustellen.

Die häufig vorgetragene Kritik, Kreditgeber dürften sich nicht mehr auf den Wert der Immobilie als Sicherungsgut stützen, ist somit unzutreffend. Unverändert dürfen Banken bei der Bewertung der Kreditwürdigkeitsprüfung auf den Wert des beliehenen Grundstücks abstellen oder auch durch Bau- und Renovierungsmaßnahmen hervorgerufene Wertsteigerungen miteinbeziehen. Dies bleiben wesentliche Faktoren für die Kreditvergabe. Der Unterschied besteht darin, dass dies nicht mehr der alleinige oder der hauptsächliche Faktor der Kreditvergabe sein darf. Wenn die Kreditwürdigkeit allein daraus hergeleitet wird, dass im Extremfall der Wert der Immobilie den Darlehensbetrag übersteigt, ansonsten aber keine Aussicht besteht, dass der Darlehensnehmer zu den vertraglich vereinbarten Leistungen in der Lage ist, steuert man eine Situation an, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zum unfreiwilligen Verlust der Immobilie führt. Eine Wertsteigerung darf also nicht der allein ausschlaggebende Gesichtspunkt sein, um eine an sich negative Kreditwürdigkeit ins Positive zu kehren.

Die gesetzlichen Regelungen schreiben ebenfalls nicht vor, dass das Darlehen innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Darlehensnehmers zurückgezahlt werden muss. Deutschland hatte bei den Verhandlungen der Richtlinie eine gegenüber dem Vorschlag der EU-Kommission sogar flexiblere Formulierung bei der Kreditwürdigkeitsprüfung durchgesetzt, um eine Darlehensvergabe an ältere Personen nicht zu erschweren. Die Vorgabe - dass die Kreditwürdigkeit gegeben ist, wenn wahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer seinen Verpflichtungen in der vertraglich vorgesehenen Ausgestaltung nachkommen wird - lässt Raum für individuelle vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten. Auch ist es den Vertragsparteien selbstverständlich unverändert möglich, lediglich eine zweijährige Vertragslaufzeit des Darlehens sowie eine Rückzahlung des Restbetrages aus dem Verkaufserlös einer anderweitigen Immobilie zu vereinbaren. Es ist nicht ersichtlich, wieso die gesetzlichen Regelungen dem entgegenstehen sollten oder stets eine 30-jährige Tilgung verlangen

sollten. Weiter bieten sogenannte „Immobilienverzehrcredite“ Gestaltungsmöglichkeiten gerade für ältere Kunden. Die Gesetzesbegründung stellt klar, dass es insoweit keiner Kreditwürdigkeitsprüfung bedarf (vgl. BT-Drs. 18/5922 S. 78).

Nach Einschätzung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) haben einige Institute im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung die neuen Anforderungen sehr restriktiv ausgelegt. Auch nach einem Gespräch des BMJV mit der Deutschen Kreditwirtschaft und der Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. wurde deutlich, dass in der Praxis unterschiedliche Wahrnehmungen und Erfahrungen mit den neuen gesetzlichen Regelungen sowie erhebliche Unterschiede bei ihrer Anwendung und Auslegung bestehen.

Mit der Verordnung zur Festlegung von Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen (Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung – ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, die am 1. Mai 2018 in Kraft getreten ist, haben das Bundesministerium der Finanzen (BMF) und das BMJV eine Rechtsverordnung erlassen, um den Kreditinstituten mehr Sicherheit in der Anwendung der gesetzlichen Vorgaben zu geben. In der Rechtsverordnung wird ausdrücklich klargestellt, dass die gesetzlichen Vorschriften es nicht verlangen, ein Darlehen innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers zurückzuzahlen.

Weiter bieten sogenannte „Immobilienverzehrcredite“ Gestaltungsmöglichkeiten vor allem für ältere Verbraucherinnen und Verbraucher. Bei Immobilienverzehrcrediten – auch als Umkehrhypotheken bezeichnet – belastet der Immobilieneigentümer seine Immobilie, um einmalige oder regelmäßige Zahlungen von einem Kreditinstitut zu erhalten. Das Kreditinstitut erhält im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs der Wohnimmobilie oder ein Recht an der Wohnimmobilie, die erst mit dem Tod des Eigentümers fällig werden. Im Unterschied insbesondere zum deutschen Darlehensvertrag klassischer Prägung leistet der Kreditnehmer zu Lebzeiten meist weder Zinszahlungen noch erfolgt eine Rückzahlung des Darlehens.

In Deutschland hat dieser Vertragstyp bislang kaum praktische Relevanz. Dennoch wurde mit dem Finanzaufsichtergesetz vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) klargestellt, dass Immobilienverzehrcredite vom Anwendungsbereich des Darlehensrechts ausgenommen sind (§ 491 Absatz 3 Satz 4 BGB). Damit ist - wie schon bisher - eine Kreditwürdigkeitsprüfung nicht notwendig, wenn die Voraussetzungen eines Immobilienverzehrcredits vorliegen.

Der Ausschuss hält die Rechtslage sachlich für richtig und vermag angesichts der kürzlich erlassenen ImmoKWPLV einen weitergehenden gesetzgeberischen Handlungsbedarf nicht zu erkennen. Daher empfiehlt der Ausschuss, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.