

**Prof. Dr. Christoph Schalast**, (li.), Rechtsanwalt und Notar, ist Gründungspartner der Kanzlei Schalast & Partner Rechtsanwälte in Frankfurt a.M. Schwerpunkte seiner Tätigkeit sind M&A, Real Estate sowie das Bank- und Finanzmarktrecht.

**Dr. Andreas Walter**, (re.), LL.M., Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht, ist Partner der Kanzlei Schalast & Partner Rechtsanwälte in Frankfurt a.M. Er berät primär im Bereich Bank- und Kapitalmarktrecht.



## Finanzkrise an der Wurzel gepackt: Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie und ihre Umsetzung in das deutsche Recht

Die Umsetzung einer EU-Richtlinie ist regelmäßig ein eher langwieriger und vor allem technischer Vorgang. Selten geht etwas schief, etwa wenn die Transformation in das nationale Recht nicht vollständig oder rechtzeitig gelangt. Soweit die Richtlinie Optionen enthält, entscheidet sich die Bundesrepublik dabei meist für die strengere und die stärker Verbraucherschützende Variante, wogegen betroffene Lobbyisten im Vorfeld heftig streiten und eine Wettbewerbsverzerrung zu Lasten deutscher Unternehmen befürchten. Auch der aktuelle Referentenentwurf zur Umsetzung der Richtlinie wird sicherlich noch einige Veränderungen in seinen Details erfahren, wengleich die Grundlinien, die im Übrigen auch bereits im Koalitionsvertrag zur 18. Legislaturperiode enthalten sind, wohl unverändert umgesetzt werden.

Was ist nun das zentrale Ziel der Richtlinie und warum führt sie zu so umfassenden, auch systematisch relevanten Neuregelungen, insbesondere im Bürgerlichen Gesetzbuch und Kreditwesengesetz?

Die Richtlinie möchte – getragen von den Erfahrungen aus der Finanzkrise, die in ihrem

Ursprung eine Sub-Prime-Krise war, entstanden aus der leichtfertigen Gewährung von Immobiliendarlehen an nicht nachhaltig zur Bedienung und Rückzahlung fähige Kreditnehmer in den Vereinigten Staaten – einer Wiederbelebung dieses Phänomens entgegenwirken. Dabei sollte man allerdings nicht vergessen, dass die Sub-Prime-Krise wegen der meist fehlenden persönlichen Haftung der Schuldner in den USA weniger für die betroffenen Verbraucher als für die Investoren problematisch war, die dann solche Forderungen weiterverpackt als Wertpapier erworben haben. In Deutschland muss sich der Immobilienkreditnehmer dagegen regelmäßig nicht nur der sofortigen Zwangsvollstreckung in die Immobilie, sondern auch in sein persönliches Vermögen unterwerfen. In Deutschland führt dies – spätestens bei der Beurkundung der Grundschuld – dazu, dass Verbraucher sehr viel genauer mögliche Konsequenzen der Kreditaufnahme prüfen. Nichts desto trotz erscheint das Ziel legitim, dies umso mehr in einer Zeit, in der ein Teil der Kreditnehmer die nie dagewesenen niedrigen Zinsen nicht durch höhere Tilgungsleistungen kompensieren, sondern sich schlicht für möglichst geringe monatliche Raten entscheiden (können).

Die Richtlinie sieht dabei eine umfassende Neuregelung der Vergabe von Immobilienfinanzierungskrediten vor, die sich vor allem an dem europäischen Verbraucherschutzrecht und hier dem Verbraucherdarlehensrecht orientiert. Bereits seit einigen Jahren ist der Verbraucherschutz ein wichtiger Ansatzpunkt zur Vereinheitlichung des Privatrechts der Mitgliedstaaten. Insoweit ist es konsequent, wenn der Referentenentwurf nunmehr den Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag als spezielle Variante des – begrifflich neu geschaffenen – Allgemein-Verbraucherdarlehens definiert. Im Fokus stehen dabei die Kreditvergabe und die Prüfung der Kreditwürdigkeit durch die Bank sowie die Themenkomplexe „Vorfalligkeit“ und „Widerruf“. Beides sind Fragen, die derzeit in Deutschland kontrovers diskutiert werden. Aufgrund vielfach fehlerhafter Widerrufsbelehrungen in Kreditverträgen aus den Jahren 2002 bis 2010 bemühen sich derzeit zahl-

reiche Kreditnehmer, diese Situation zu nutzen. Für die kreditgewährenden Institute ist dieses Vorgehen besonders problematisch, da es ihre aktuell schwierige Ertragssituation weiter bedroht beziehungsweise konkret verschlechtert. Dabei ist hervorzuheben, dass der Hintergrund in der Regel nicht wirtschaftliche Schwierigkeiten und eine damit verbundene besondere Schutzwürdigkeit sind, sondern schlicht die Umsetzung einer attraktiven Handlungsoption. Insoweit ist nachvollziehbar, dass in den Stellungnahmen zahlreicher Bankenverbände angeregt wird, im Zusammenhang mit der Umsetzung der Richtlinie auch die Widerrufsfrist für Immobilienverbraucherdarlehensverträge zeitlich – es bietet sich etwa ein Jahr an – zu begrenzen.

Auch bei der – für die deutsche Kreditwirtschaft besonders wichtigen –

Thematik der Vorfälligkeitsentschädigung rüttelt der Referentenentwurf (RefE) eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht an der derzeitigen Rechtslage. Eine Begrenzung, wie sie

für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge in § 502 Abs. 3 BGB des RefE vorgesehen ist, gilt nicht für Immobilienfinanzierungen. Hinzu kommt ein in § 503 BGB des Entwurfs enthaltenes Recht, Fremdwährungskredite unter bestimmten Voraussetzungen umzustellen. Hintergrund sind die Erfahrungen mit Franken-Finanzierungen, die allerdings im Immobiliengeschäft in Deutschland nur eine marginale Rolle spielen, relevanter ist dies in Ländern wie Ungarn oder Polen.

Wohl zu Recht wird in Stellungnahmen zu dem Gesetzentwurf die nunmehr in § 505b BGB des Entwurfs enthaltene Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen kritisch hinterfragt. Zunächst werden Banken dazu verpflichtet – allerdings im Interesse des Verbrauchers, nicht etwa eines Investors –, die Kreditwürdigkeit umfassend auch im Hinblick auf eine prognostische Liquiditätsentwicklung zu erfassen. Der Sinn einer solchen Prüfung ist gut nachvollziehbar. Aber dann stellt sich die Frage, was die Konsequenz einer Nichtbeachtung dieser Pflicht ist. § 505d des Entwurfs sieht Zinsermäßigungen und ein besonderes Kündigungsrecht (ohne Vorfälligkeitsentscheidung) vor. Eine Befreiung von Ansprüchen, etwa aus Nichterfüllung (Verzugszinsen, Kosten einer Rechtsverfolgung), ist ebenfalls denkbar. Eine gewisse Rechtsunsicherheit ergibt sich allerdings daraus, dass § 18a KWG des Entwurfs spezifische und komplexe Prüfpflichten der Institute vor Abschluss von Allgemein- oder Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen einführen will und sich dabei zahlreicher unbestimmter Rechtsbegriffe, wie Wahrscheinlichkeit, notwendige, ausreichende und angemessene Informationen etc., bedient. Nunmehr stellt sich die Frage, was die Rechtsfolge eines Verstoßes gegen diese Verpflichtungen ist. Der Gesetzgeber spricht von einem Vertragsabschlussverbot; aber was ist die Folge für die Gültigkeit der Verträge und ergeben sich daraus Rechte des Kreditnehmers, etwa auf Rückabwicklung?

Fragen, die geklärt werden sollten, und dafür bleibt auch noch ausreichend Zeit, die Umsetzung muss erst bis 21.3.2016 erfolgen.

*Es sind viele Fragen offen, die es  
bis 21.3.2016 zu klären gilt*