

Betriebswirtschaftliche Blätter

02. Juli 2018 - 08:30 | Kolumne 07/18: WIKR 2.0

Kreditwürdigkeitsprüfung konkretisiert

Michael Hartmann

Die Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) schafft künftig mehr Klarheit, Sicherheit und Verlässlichkeit, hofft BBL-Kolumnist Michael Hartmann. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie hatte vor allem im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung branchenweit zu Rechtsunsicherheit geführt.

Eine Kurzzusammenfassung finden Sie [hier](#).



Michael Hartmann (BLC, Hamburg).

(BLC)

Dass die Wohnimmobilienkredit-richtlinie (WIKR) für Banken und Sparkassen keine Freude werden würde, stand spätestens mit dem Inkrafttreten am 21. März 2016 fest. Grund hierfür waren und sind unklare Formulierungen, die besonders im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung für Unsicherheit bei der Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehen (IVD) sorgen (Zwei DSGVO-Projekte haben sich mit dem Thema befasst und Lösungen erarbeitet: s. BBL-Beitrag: [Wohnimmobilienkredite rechtssicher machen](#)). Weiter verschärft hat sich die Situation durch ein Sanktionsregime, das für den Fall eines Fehlverhaltens der Institute empfindliche Strafen vorsieht. Was folgte, war eine restriktivere Kreditvergabepolitik der Institute. Zu groß ist die Angst vor einem unkalkulierbaren rechtlichen Risiko. Nicht nur die offen proklamierte Unzufriedenheit der Verbände und Institute hat in der Folge für Handlungsdruck beim Gesetzgeber gesorgt. Weil vor allem junge Familien und Senioren implizit diskriminiert worden sind, hat sich die politische Brisanz erhöht. Mehr als zwei Jahre nach Inkrafttreten der WIKR hat der Gesetzgeber nun nachgebessert: Mit der Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) will er für mehr Klarheit, Sicherheit und Verlässlichkeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung sorgen.

Die Bürde mit der Glaskugel

Ein Ziel der WIKR ist es, den Verbraucher vor unüberlegten Schritten im Rahmen eines Finanzierungsvorhabens zu schützen. Besonders Entscheidungen, die zu seiner finanziellen Überlastung führen, sollen verhindert werden. Verschärfte Leitplanken zur Kreditwürdigkeitsprüfung sollen die Vergabep Praxis der Banken reglementieren. So darf seit dem 21. März 2016 ein IVD gem. § 505a Abs. 1 BGB nur noch dann vergeben werden, wenn es „wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird“.

In der genannten Formulierung liegt mehr „Sprengstoff“, als es auf den ersten Blick scheint. Der Kreditgeber ist seither nämlich verpflichtet, die Glaskugel zu bemühen, da er die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers über die gesamte Darlehenslaufzeit prognostizieren muss. Sämtliche möglichen (wahrscheinlichen) Ereignisse müssen vom Kundenberater auf ihre potenzielle Relevanz hin geprüft werden. Bei einem gut situierten Kreditnehmer, dessen Leben „in geordneten Bahnen“ verläuft, funktioniert das relativ problemlos. Doch sind die Herausforderungen für den Bankberater bei jungen Familien, deren private und berufliche Lebensplanung ungewiss ist, weitaus größer. Auch zu beurteilen, ob Senioren ihren Verpflichtungen wahrscheinlich nachkommen können, ist schwer. Die gesetzeskonforme Kreditwürdigkeitsprüfung ist somit immer zum Drahtseilakt geworden.

Sanktionsregime potenziert Unsicherheit

Verstärkt worden ist die Unsicherheit dadurch, dass den Verbrauchern für den Fall einer fehlerhaften Prüfung das Recht zugestanden wurde, das Darlehen jederzeit und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzuzahlen. Ferner kann er in diesem Fall gem. § 505 d Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB verlangen, dass sich der Sollzinssatz auf den zum Zeitpunkt des Darlehensabschlusses marktüblichen Zinssatz ermäßigt. Daher ist verständlich, dass zahlreiche Kreditinstitute dazu übergegangen sind, die Kreditvergabekriterien deutlich zu verschärfen, um sich keinem rechtlichen Risiko auszusetzen. Die Absicht, den Verbraucher zu schützen, hat sich in ihr Gegenteil verkehrt und bedroht dadurch die Kreditvergabe an ausgewählte (förderwürdige) Zielgruppen.

ImmoKWPLV als Antwort

Indem der Gesetzgeber im Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz vom 06. Juni 2017 in § 505 e BGB und § 18a Abs. 10a KWG eine Verordnungsermächtigung verankert hat, hat er eine zentrale Forderung von Verbänden und Instituten nach mehr Klarheit und Rechtssicherheit erfüllt. Wesentlicher Gegenstand der Ermächtigung ist es, Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei IVD festzulegen. Mit der ImmoKWPLV, die am 30. April 2018 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden und zum 01. Mai 2018 in Kraft getreten ist, sind diese Leitlinien jetzt gültig.

In nur wenigen Paragraphen geht die Verordnung auf die zentralen Grundlagen der Kreditwürdigkeitsprüfung und die Anforderungen für eine Einschätzung der Wahrscheinlichkeit, dass der Darlehensnehmer seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen wird, ein. Darüber hinaus werden ausgewählte Faktoren präzisiert, die bei der Prüfung zu berücksichtigen sind und die bisher zu Unsicherheiten bei den Instituten geführt haben.

Weitere Regelungen adressieren darüber hinaus Fragestellungen zu Bau- und Renovierungsdarlehen, Abschnittsfinanzierungen mit einem neuen Darlehensgeber oder zum Erfordernis einer neuen Kreditwürdigkeitsprüfung für den Fall, dass sich der Nettodarlehensbetrag deutlich erhöht.

Gesunder Menschenverstand



Mit den neuen Regeln lassen sich Hürden bei der Kreditwürdigkeits-prüfung von Wohnimmobilien leichter nehmen. (blobbotronic/fotolia)

Wenngleich Jubelstürme ausbleiben dürften, dürfte die neue Verordnung bei Banken und Sparkassen dafür sorgen, dass sich die regulatorischen Wogen etwas glätten. So gibt die neue Verordnung den Instituten im Rahmen der Kreditwürdigkeits-prüfung mehr „Freiheitsgrade“. Der Verordnungsgeber gestattet es gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 ImmoKWPLV etwa ab sofort, auf „einen nach der Lebenserfahrung anzunehmenden Verlauf der Dinge“ abzustellen. Prognosen, die - vor allem wenn sie dabei auch noch die Zukunft betreffen - sprichwörtlich schwierig sind, können auf Basis des „gesunden Menschenverstandes“ durch die Kreditinstitute abgegeben werden. Selbstverständlich nur unter der Maßgabe, dass keine konkreten Anhaltspunkte für einen „abweichenden Verlauf“ vorliegen. Der Verordnungsgeber hat dabei festgelegt, dass allgemeine Lebenserfahrung und Schätzungen umso mehr Gewicht erhalten dürfen, je weiter der Prognosezeitraum in die Zukunft reicht. Können geeignete Informationen mit vertretbarem Aufwand beschafft werden, so ist diesen jedoch stets der Vorzug gegenüber den Schätzungen zu geben.

Dass mit der neuen Formulierung zugleich eine größere Verantwortung einhergeht, sollte den Instituten klar sein und nicht zu „laxeren“ Vergaberichtlinien zu Lasten des Verbrauchers verführen. Wichtig bleibt auch künftig die gesamthafte Würdigung aller für die Kreditentscheidung relevanten Faktoren, die regelmäßig auf der Basis einer aussagekräftigen Unterlagensammlung zu Einkommen, Vermögen, Schulden und weiteren finanziellen Sachverhalten angestellt wird.

Diskriminierung abschaffen

Die Verordnung sagt jetzt klarer, inwieweit das mögliche Ableben des Kreditnehmers berücksichtigt werden muss. Die oftmals herangezogene statistische Lebenserwartung soll danach kein grundsätzliches Ausschlusskriterium mehr sein. Nach § 4 Abs. 3 S. 3 ImmoKWPLV „kann die Möglichkeit, dass der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit verstirbt, unberücksichtigt bleiben“.

Die Rückführung der finanziellen Verpflichtungen aus dem IVD muss jedoch dabei wahrscheinlich sein und der Immobilienwert (oder der Wert anderer Sicherheiten) „Gewähr“ für die Verbindlichkeit und etwaige Verwertungskosten bieten. Unter Berücksichtigung der steigenden Notwendigkeit des altersgerechten Umbaus von

Häusern und Wohnungen sowie der ökologisch gewollten energieeffizienten Modernisierung ist der Wegfall dieser Altersdiskriminierung deutlich zu begrüßen.

Junge Familien mit Kindern sollen künftig ebenfalls von den konkretisierten Verordnung profitieren und von einer potenziellen und politisch ungewollten Benachteiligung ausgenommen werden. In § 4 Abs. 4 Satz 1 ImmoKWPLV heißt es, dass wahrscheinlich positive Ereignisse in der Zukunft wie die Wiederaufnahme einer Berufstätigkeit nach einer Elternzeit, die Aufstockung der Arbeitszeit oder eine Beförderung ausdrücklich berücksichtigt werden können. Für den Fall, dass sich etwa ein Elternteil in Elternzeit befindet, muss das aktuelle (geringere) Haushaltseinkommen künftig nicht „statisch“ fortgeschrieben werden. Die erwarteten höheren (und wahrscheinlichen) Einkünfte können vielmehr durch den Berater im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden.

Versäumt hat es der Ordnungsgeber dagegen, die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Darlehensnehmermehrheiten (z. B. Ehepaare oder Lebenspartner) klar zu regeln. Fraglich war in der Praxis, ob die gemeinsame Finanzkraft zur Bedienung der Verbindlichkeiten herangezogen werden darf oder ob jeder einzelne Darlehensnehmer in der Lage sein muss, den Kredit zu bedienen. Wenngleich es hierzu noch keine abschließende Stellungnahme gibt, lässt das in der Begründung zur Verordnung beschriebene Beispiel zur Elternzeit jedoch die Vermutung zu, dass auch der Ordnungsgeber auf das gesamte Haushaltseinkommen abstellt.

Promotor für Bau- und Renovierungsdarlehen

Unklar war früher in der Praxis, ob und in welchem Ausmaß der Wertzuwachs der Immobilie im Rahmen von Bau- und Renovierungsvorhaben berücksichtigt werden darf. In § 5 der ImmoKWPLV wird hierzu nun Stellung genommen und klargestellt, dass der zu erwartende Wertzuwachs bei Darlehen, die dem Bau oder der Renovierung einer Wohnimmobilie dienen, im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden darf. Der Ordnungsgeber erhofft sich dadurch eine erleichterte Vergabe von Bau- und Renovierungsdarlehen. Unglücklicherweise versäumt es der Ordnungsgeber an dieser Stelle gleichfalls, für abschließende Klarheit zu sorgen. So bleibt die Frage, wie der Wertzuwachs im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung konkret berücksichtigt werden darf und soll, leider unbeantwortet.

Fazit

Leider ist es dem Ordnungsgeber nicht gelungen, umfassende Rechtssicherheit zu schaffen. Die neue Verordnung wird ungeachtet dessen für mehr Klarheit im Umgang mit der Kreditwürdigkeitsprüfung sorgen. Bestehende Kriterien zur Kreditwürdigkeitsprüfung sollten daher zeitnah hinterfragt werden, um das Baufinanzierungsgeschäft weiter zu beleben und Zinsüberschüsse zu generieren. Die zielgerichtete Umsetzung der neuen Verordnung stellt dabei sicherlich die größte Herausforderung dar. Der übergreifende Dialog mit Verbänden und Beratungsunternehmen erweist sich in solchen Konstellationen als zusätzlicher Erfolgsfaktor.

Autor

Michael Hartmann ist Manager bei Berg Lund & Company in Hamburg.



Scannen Sie diesen Code mit Ihrem Smartphone und lesen Sie diesen und weitere Beiträge online