

# Immobilendarlehen: Mehr Klarheit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung

Von Michael Hartmann



**Die Immobilier-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung ist die Antwort des Gesetzgebers auf die negativen Begleiterscheinungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Indem sie für mehr Klarheit und Sicherheit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung sorgt, soll die Verordnung etwa die Altersdiskriminierung abschaffen und dafür sorgen, dass auch junge Familien wieder leichter Kredite erhalten und auch Renovierungsdarlehen leichter vergeben werden können. Auch jetzt noch verbleiben zwar offene Fragen, so der Autor. Dennoch sollten Kreditinstitute die Verordnung zum Anlass nehmen, ihre Kreditvergeberichtlinien erneut unter die Lupe zu nehmen.** Red.

Früher war alles besser. Erkundigt man sich nicht nur in den Vorstandsetagen, sondern auch bei den Beratern der Banken und Sparkassen nach den Entwicklungen im privaten Baufinanzierungsgeschäft, so bekommt man nicht selten dieses Wehklagen zu hören.

Häufiger Grund: Nach wie vor die seit mehr als zwei Jahren geltende Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR). Unpräzise, unklar, interpretationsbedürftig und nicht zuletzt sehr aufwendig sind nur wenig schmeichelnde Beschreibungen, mit denen

das Regelwerk seither von vielen Seiten bedacht wird.

## Sanktionsregime als Schatten über Kreditentscheidungen

Beispielhaft für diese Misere sind oftmals zahllose und zugleich nervenraubende Diskussionen darüber, ob der potenzielle Kreditnehmer nun wirklich im Sinne der WIKR kreditwürdig sei oder nicht. Bis hinauf zur Vorstandsebene ziehen sich diese Diskussionen. Sie führen vor allem zu Frust und Kosten nicht nur die Berater wertvolle (Vertriebs-)Zeit und Nerven.

Weiter angeheizt wird dieser oftmals emotionale Diskurs noch durch ein mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeführtes empfindliches Sanktionsregime, das wie ein dunkler Schatten über den einzelnen Kreditentscheidungen liegt und die Entscheider weiter verunsichert. Auf die andauernde Unzufriedenheit und vielerorts immer noch zu spürende Unsicherheit hat der Gesetzgeber per 1. Mai dieses Jahres reagiert und die dringend geforderten Klarstellungen nachgeliefert. Mit der

Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) will er bei der Prüfung der Kreditwürdigkeitsprüfung im Rahmen der Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehen (IVD) Licht ins Dunkle bringen.

## Ritt auf der regulatorischen Rasierklinge

Eins ist klar: Ein Darlehen sollte durch den Darlehensnehmer vertragsgemäß zurückgeführt werden können. Allzu häufig kam es in der Vergangenheit jedoch offensichtlich dazu, dass dieser seine finanziellen Möglichkeiten überschätzte, auch der Berater kein Veto einlegte und infolgedessen das selbstgenutzte Wohneigentum wieder zwanghaft veräußert werden musste. Die WIKR will den Verbraucher an dieser Stelle schützen. Unüberlegte Schritte des Verbrauchers von hoher finanzieller Tragweite sollen verhindert werden.

Die Pflicht der Kreditinstitute, die Kreditwürdigkeit der Verbraucher zu prüfen, wurde in diesem Zusammenhang deutlich verschärft. So regelt § 505a Abs. 1 BGB seit dem 21. März 2016, dass ein Immobilien-Verbraucherdarlehen (IVD) nur noch dann vergeben werden darf, wenn es „wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird“. An diese Formulierung ist eine

### Zum Autor

**Michael Hartmann**, Manager, Berg, Lund & Company Partnerschaftsgesellschaft, Hamburg

Vielzahl an Verpflichtungen für die Kreditinstitute gekoppelt. Nicht nur für die Dauer der Zinsbindung, sondern auch für die gesamte Kreditlaufzeit muss der Kreditgeber seither die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Darlehensnehmers beurteilen. Sämtliche möglichen und wahrscheinlichen Ereignisse müssen vom Kundenberater auf potenzielle Relevanz sorgfältig und aufwendig abgeklöpft werden.

Bei „Bilderbuchkunden“, zum Beispiel bei gut situierten Angestellten, deren Leben in geordneten Bahnen verläuft, ist dies für den Berater eine einfache Übung. Bei jungen Familien oder älteren Menschen, bei denen der Blick in die Glaskugel aufgrund der ungewissen Zukunftsentwicklung jedoch oftmals kein scharfes Bild zeichnet, sieht sich der Bankberater größeren Herausforderungen und größerem Aufwand gegenüber. Die Kreditwürdigkeitsprüfung entwickelte sich auf diese Art und Weise immer mehr zum Ritt auf der regulatorischen Rasierklinge.

### Auf Nummer sicher – mit unerwünschten Nebenwirkungen

Verhängte Strafen aufgrund fehlender und fehlerhafter Beratungsprotokolle haben es in der Vergangenheit im Wertpapiergeschäft exemplarisch vorgemacht: Mit aufsichtlichen Vorgaben ist nicht zu scherzen. Auch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie hält ein empfindliches Sanktionsregime für den Fall vor, dass die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäß durch das Kreditinstitut durchgeführt wird.

■ So wird dem Darlehensnehmer im Falle einer nicht sachgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung zugestanden, das Immobilien-Verbraucherdarlehen jederzeit und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzuzahlen (§ 505 d Abs. 1 Satz 3 BGB).

■ Darüber hinaus kann der Darlehensnehmer in diesem Fall verlangen, dass

sich der Sollzinssatz auf den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehens marktüblichen Zinssatz ermäßigt (§ 505 d Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB).

Dass die Kreditinstitute in diesem Zuge dazu übergingen, die „Zügel“ im Finanzierungsbereich straffer zu ziehen, ist wenig verwunderlich. Schließlich will sich ein Kreditinstitut aus nachvollziehbaren Gründen keinem unkalkulierbaren rechtlichen Risiko aussetzen. Auch die restriktiveren Vorgaben führten in der Folge dazu, dass nicht nur älteren Personen, sondern auch jungen Familien zusehends der Zugang zu Immobilien-Verbraucherdarlehen erschwert wurde. Für den Gesetzgeber ein unmissverständliches Alarmzeichen, die bestehenden Regelungen zu schärfen und der politisch ungewollten Entwicklung entgegenzuwirken.

### Lang ersehnte Konkretisierung

Das laute Wehklagen der Kreditinstitute und Verbände wurde nach Klarstellung und Konkretisierung der interpretationsbedürftigen Regelungen erhört. Mit Veröffentlichung der ImmoKWPLV am 1. Mai 2018 hat der Verordnungsgeber die lang ersehnten Leitlinien zur aufsichtsrechtlichen und zivilrechtlichen Kreditwürdigkeitsprüfung herausgegeben. In nur wenigen Paragraphen konkretisiert die Verordnung neben den Grundlagen der Kreditwürdigkeitsprüfung auch die Anforderungen an die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit, ob der Darlehensnehmer seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen wird.

Ausgewählte Faktoren, die bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen sind und die in der Vergangenheit zu Unklarheiten bei den Kreditinstituten geführt haben, werden zudem näher beschrieben. Weitere Regelungen adressieren 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.

### Prognose der Kreditwürdigkeit: gesunder Menschenverstand ...

Die Ermittlung der aktuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des potenziellen Kreditnehmers stellt für den Berater in der Regel keine große Hürde dar. Die Krux bei der WIKR-konformen Kreditwürdigkeitsprüfung lag vielmehr in der Unsicherheit bei der Prognose der Kreditwürdigkeit über die gesamte Kreditlaufzeit. Aus Vorsichtsgründen ging man dabei oftmals dazu über, Worst-Case-Szenarien zu erstellen, die mit einem realitätsnahen Verlauf der Dinge regelmäßig nur wenig zu tun hatten.

Die ImmoKWPLV setzt hier an und sorgt an dieser Stelle für Klarheit. Der Verordnungsgeber konkretisiert diesbezüglich, dass im Rahmen der Prognose der Kreditwürdigkeit auf „einen nach der Lebenserfahrung anzunehmenden Verlauf der Dinge“ abgestellt werden darf (§ 3 Abs. 1 S. 1 ImmoKWPLV). Das ermöglicht eine pragmatischere und auch realitätsnähere Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Kunden über die gesamte Kreditlaufzeit. Worst-Case-Betrachtungen sollten vor diesem Hintergrund zukünftig der Vergangenheit angehören. Zumindest sofern sich keine konkreten Anhaltspunkte für einen derartigen Verlauf ergeben.

Die „allgemeine Lebenserfahrung sowie spezielle Erfahrungswerte der Branche“ sind umso stärker ins Kalkül zu ziehen, je weiter sich die Prognose in die Zukunft erstreckt. Der Verordnungsgeber gesteht hiermit implizit ein, dass in langfristigen Prognosen stets eine immanente Unsicherheit und „Unschärfe“ innewohnt.

### ... aber kein „Laissez-faire“

Die beschriebenen „Freiheitsgrade“ sollten dabei nicht zu einer Laissez-faire-Attitüde der Kreditinstitute einladen. Wichtig bleibt

auch zukünftig die gesamthafte Würdigung aller für die Kreditentscheidung relevanten Faktoren. Diese kann regelmäßig lediglich auf der Basis einer aussagekräftigen Unterlagenammlung zu Einkommen, Vermögen, Schulden und weiteren finanziellen und wirtschaftlichen Sachverhalten ange stellt werden. Erst wenn keine substanziellen Informationen mit vertretbarem Aufwand beschafft werden können, sollte auf entsprechende Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. Breite und Tiefe der Prüfung der relevanten Informationen richten sich – wie so oft – nach dem Einzelfall und dessen besonderen Umständen.

### Ältere Menschen und junge Familien profitieren

Der generelle Vorwurf an die WIKR, sowohl ältere Menschen als auch junge Familien bei der Kreditvergabe zu diskriminieren, sollte durch die ImmoKWPLV entkräftet werden. In § 4 konkretisiert der Verordnungsgeber in diesem Zusammenhang daher zukünftige wahrscheinliche negative und positive Ereignisse, die bei der Kreditwürdigkeitsprüfung ausreichend zu berücksichtigen sind.

Der Verordnungsgeber stellt demnach beispielsweise klar, dass die bei älteren Menschen oftmals herangezogene statistische Lebenserwartung nicht mehr als grundsätzliches Ausschlusskriterium dienen sollte. Analog § 4 Abs. 3 S. 3 ImmoKWPLV „kann die Möglichkeit, dass der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit verstirbt, unberücksichtigt bleiben“. Zwei Voraussetzungen sind hierbei zu beachten.

■ Die vertragsgemäße Rückführung der finanziellen Verpflichtungen aus dem IVD muss zu Lebzeiten erstens wahrscheinlich sein.

■ Zweitens muss der Immobilienwert (oder der Wert anderer Sicherheiten) „Gewähr“ für die Verbindlichkeit und etwaige Verwertungskosten bieten.

Beachtet man den steigenden Bedarf des altersgerechten Umbaus von Häusern und Wohnungen sowie der ökologisch gewollten energieeffizienten Modernisierung, so ist der Wegfall dieser Altersdiskriminierung ohne Zweifel positiv zu werten.

Bei jungen Familien wurde nicht selten die beschriebene Schwarzmalerei besonders schlagend. Beispielsweise blieb die wahrscheinliche, aber nicht sichere Wiederaufnahme der Berufstätigkeit nach einer Elternzeit oftmals aus Vorsichtsgründen unberücksichtigt. Der Wegfall einer wesentlichen Einkommenskomponente konnte im schlimmsten Fall zu einer negativen Kreditwürdigkeitsprüfung führen. Auch hier bestand demnach Nachbesserungsbedarf, um der potenziellen und politisch ungewollten Diskriminierung zu entgehen.

So führt § 4 Abs. 4 Satz 1 ImmoKWPLV explizit aus, dass wahrscheinlich positive Ereignisse in der Zukunft, wie etwa die erwähnte Wiederaufnahme einer Berufstätigkeit nach einer Elternzeit, die Aufstockung der Arbeitszeit oder eine Beförderung, ausdrücklich berücksichtigt werden können. Das zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme geringere Haushaltseinkommen muss in diesen Fällen zukünftig nicht unverändert fortgeschrieben werden. Die erwarteten höheren und wahrscheinlichen Einkünfte können vielmehr durch den Berater im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung ausdrücklich berücksichtigt werden. Auch diese Klarstellung wird Banken und Sparkassen freuen und für mehr Sicherheit sorgen.

### Zehn-Prozent-Hürde entscheidet

Jeder Bauherr weiß, dass die kalkulierten nicht immer den tatsächlichen Baukosten entsprechen müssen. Übersteigen die tatsächlichen die kalkulierten Baukosten, so liegt es oftmals nahe, den übersteigenden Betrag gleichfalls noch auf das bestehende Darlehen „aufzuschlagen“. Sofern es sich dabei um eine deutliche Erhöhung des Nettodarlehensbetrages handelt, muss gemäß § 505a Abs. 2 BGB eine vollumfängliche

Kreditwürdigkeitsprüfung auf aktualisierter Grundlage durchgeführt werden.

Unklar war bisher, wann eine „deutliche Erhöhung“ vorliegt. Hier schafft der Verordnungsgeber Klarheit. Um geringfügige Anpassungen des Nettodarlehensbetrages möglichst „unbürokratisch“ abwickeln zu können, konkretisiert er nun das Tatbestandsmerkmal. Gemäß § 7 ImmoKWPLV liegt eine deutliche Erhöhung des Nettodarlehensbetrages nach Vertragsschluss demnach „in der Regel“ erst dann vor, wenn sich der Nettodarlehensbetrag um mehr als zehn Prozent erhöht.

Der Verordnungsgeber lässt sich über den Zusatz „in der Regel“ dabei noch eine Hintertür offen. Auch in seiner Begründung schreibt er, dass „allenfalls unter besonderen Umständen“ eine Erhöhung bis zehn Prozent auch eine deutliche Erhöhung darstellen kann. Da diese „besonderen Umstände“ jedoch leider nicht weiter konkretisiert werden, ist auch hier weiterhin mit Vorsicht und gesundem Menschenverstand zu agieren.

### Kreditvergaberichtlinien auf den Prüfstand

Um sich nicht in ein unkalkulierbares Risiko hineinzumanövrieren, sind Banken und Sparkassen dazu übergegangen, die „Zügel“ im privaten Baufinanzierungsgeschäft anzuziehen. Aus Angst vor empfindlichen Strafen mag dies bei vielen Kreditinstituten sicherlich auch zu einer zu restriktiven Auslegung der Regularien geführt haben. Die ImmoKWPLV bietet nun einen passenden Anlass, die kreditpolitische Ausrichtung des privaten Baufinanzierungsgeschäfts kritisch auf den Prüfstand zu stellen. Zentrale Leitplanken und Vorgaben sollten zeitnah auf Revisionsbedarf überprüft werden.

Sind erst einmal sämtliche Änderungsbedarfe identifiziert, Handlungsbedarfe abgeleitet und die neuen Maßgaben final ausgearbeitet, schließt sich unmittelbar die

nächste Mammutaufgabe an: Allen betroffenen Mitarbeitern sind die neuen Regelungen und Leitplanken näher zu bringen. Denn erst, wenn die Neuerungen in den Köpfen der Berater fest verankert wurden, können diese ihre Wirkung entfalten und die Bank oder Sparkasse von den Konkretisierungen profitieren.

Einige Überzeugungsarbeit muss in diesem Zusammenhang sicherlich geleistet werden, um die Unsicherheit aus den Köpfen der Mitarbeiter zu bekommen. Schließlich wurden den Beratern die negativen Konsequenzen bei einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung in der Vergangenheit nur allzu oft vor Augen geführt. Führungskräfte stellen neben zentralen Anlaufstellen – wie etwa der Kreditorganisation und dem Kreditsekretariat – in diesem Zusammenhang wichtige Promotoren im Change-Prozess dar. Auch der enge Dialog mit Verbänden und Beratungsunternehmen zum gemeinsamen Austausch und zur Erarbeitung von „pragmatischen“ Lösungen erweist sich in vielen Fällen zielführend.

Zahlreiche Druckpunkte im praktischen Umgang mit der Kreditwürdigkeitsprüfung konnten durch die Konkretisierungen der ImmoKWPLV gelöst werden. Richtig umgesetzt wird die Verordnung zwar nicht für wesentlich weniger Aufwand, dafür aber zweifelsohne für mehr Sicherheit in der täglichen Beraterpraxis führen. Die dunklen Schatten werden sich außerdem zusehends verziehen.

### **Mehr Sicherheit in der täglichen Beraterpraxis**

Ungeachtet dessen hat es der Verordnungsgeber leider an manchen Stellen versäumt, für umfassende Klarheit zu sorgen. Den Anspruch eines „Kreditwürdigkeitsprüfungs-Kompendiums“ kann und wollte die Verordnung jedoch auch nicht erheben. Interpretations- und Auslegungsspielräume verbleiben bei Banken und Sparkassen daher weiterhin. Kreditinstitute sollten die Verordnung – sofern

noch nicht geschehen – dennoch zeitnah als willkommenen Anlass zur Überprüfung ihrer internen Leitplanken und Kreditvergabeberichtlinien ansehen.

Schließlich bietet die Verordnung die Chance, totgesagtes Geschäft wiederzubeleben. Zu einer laxeren Kreditvergabe

sollte die Konkretisierung hingegen nicht führen. Dies würde der verbraucher-schützenden Intention der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zuwiderlaufen und früheren Schwachpunkten bei der Prüfung der Kreditwürdigkeitsprüfung Tür und Tor öffnen. Früher war vielleicht doch nicht alles besser, nur anders. ■■■