

## Stellungnahme

### **zum Referentenentwurf der Verordnung zur Festlegung von Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilien- Verbraucherdarlehensverträgen (ImmoKWPLV)**

Kontakt:

Dr. Rainer Siedler

Telefon: +49 30 2021- 2314

Telefax: +49 30 2021-19 2300

E-Mail: [r.siedler@bvr.de](mailto:r.siedler@bvr.de)

Berlin, 25. August 2017

Federführer:

Bundesverband der Deutschen Volksbanken  
und Raiffeisenbanken e. V.

Schellingstraße 4 | 10785 Berlin

Telefon: +49 30 2021-0

Telefax: +49 30 2021-1900

[www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de](http://www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de)

Die Deutsche Kreditwirtschaft dankt für den am 21. Juli 2017 übersandten Referentenentwurf sowie die damit einhergehende Möglichkeit der Stellungnahme.

Der Referentenentwurf ImmoKWPLV ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Deutsche Kreditwirtschaft hält jedoch insbesondere den wichtigen Praxisfall der Mehrheit von Darlehensnehmern für regelungsbedürftig:

## **1 Zu § 2 Abs. 1 ImmoKWPLV-E (Grundlagen der Kreditwürdigkeitsprüfung) - Mehrheit von Darlehensnehmern**

In § 2 Abs. 1 ImmoKWPLV-E werden die Grundlagen der Kreditwürdigkeitsprüfung geregelt. Dabei wird auf "den Darlehensnehmer" als einzelne Person abgestellt. In der Praxis sind jedoch häufig zwei oder mehr Personen als Darlehensnehmer oder Mithaftende am Kreditvertrag beteiligt. In diesen Fällen stellt sich die Frage, wie die Kriterien der Kreditwürdigkeitsprüfung auf diese Darlehensnehmermehrheit anzuwenden sind.

Die Deutsche Kreditwirtschaft regt als ihr zentrales Anliegen an, in § 2 Abs. 1 ImmoKWPLV-E folgende Regelung nach Satz 1 aufzunehmen:

"Haften bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag mehrere Personen als Gesamtschuldner kann die Kreditwürdigkeit gegeben sein, wenn diese Personen gemeinschaftlich ihren Verpflichtungen vertragsgemäß werden nachkommen können."

**Begründung:** Wird der Kredit von mehreren Darlehensnehmern oder Mithaftenden gemeinsam als echte Darlehensnehmer (z.B. durch Ehepaare oder Paare, die gemeinsam die Immobilie zu Eigentum erwerben oder gemeinsam Eigentümer der zu belastenden Immobilie sind oder durch mehrere Familienmitglieder, die gemeinsam eine Immobilie erwerben oder belasten) oder Mithaftende aufgenommen, sollte sich die Prüfung der Kreditwürdigkeit grundsätzlich auf alle Darlehensnehmer bzw. Haftende erstrecken. Der Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags kann auch dann erfolgen, wenn die Kreditwürdigkeitsprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass nur unter Berücksichtigung des Einkommens und Vermögens aller Beteiligten die Kapitaldienstfähigkeit gegeben ist. Dies gilt auch dann, wenn einer der Darlehensnehmer/Mithaftenden kein oder nur ein geringes Einkommen hat und allein nicht in der Lage wäre, die vertraglichen Pflichten aus dem Darlehensvertrag zu erfüllen.

Eine vergleichbare Situation liegt bei der Kreditvergabe an eine BGB-Gesellschaft vor. Hier wäre die Kreditwürdigkeit zu bejahen, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft oder – zusätzlich, hilfsweise bzw. nachrangig – eines oder mehrerer Gesellschafter zur positiven Kreditwürdigkeitsprüfung führen.

Ergänzend weist die Deutsche Kreditwirtschaft auf Folgendes hin:

## **2 Zu § 2 Abs. 2 ImmoKWPLV-E (Grundlagen der Kreditwürdigkeitsprüfung) - Aktualität der Unterlagen**

Die Deutsche Kreditwirtschaft regt an, in der Verordnungsbegründung zu § 2 Abs.2 ImmoKWPLV-E folgende Formulierung aufzunehmen:

„Die im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung vom Darlehensnehmer vorzulegenden Unterlagen (bspw. Gehaltsnachweis) sollten grundsätzlich nicht älter als [6] Monate sein.“

**Begründung:** Die Erfassung der Daten stellt die Grundlage jeder Bewertung und Abwägung im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung dar. Demzufolge ist die Frage nach der Aktualität der jeweiligen Unterlagen (Selbstauskunft, Gehaltsnachweis u.s. w.) von grundsätzlicher Bedeutung, da es sich hier um ein ausschließlich formales Erfordernis handelt. Der Vertragsanbahnungsprozess sowie die Prüfung der Kreditwürdigkeit können sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, so dass es zu Rechtsunsicherheit führt, wenn die Institute im Unklaren darüber belassen werden, wie alt Unterlagen sein dürfen, bevor eine Aktualisierung erforderlich ist. Weder der einschlägige § 505b Abs. 2 Satz 1 BGB noch der korrespondierende § 2 Abs. 2 ImmoKWPLV-E äußern sich zu dieser Fragestellung.

## **3 Zu § 3 Abs. 3 ImmoKWPLV-E (Anforderungen an die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit) – Berücksichtigung von Erfahrungswerten**

Die Deutsche Kreditwirtschaft regt an, in § 3 Abs. 3 ImmoKWPLV-E den letzten Halbsatz zu streichen und wie folgt zu formulieren:

*„(3) Die wirtschaftlichen Auswirkungen künftiger Ereignisse können aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt werden.“*

Auch die Begründung der ImmoKWPLV-E sollte entsprechend angepasst werden.

**Begründung:** § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV-E stellt klar, dass eine standardisierte Durchführung von Kreditwürdigkeitsprüfungen prinzipiell zulässig und angesichts der großen Zahl von Kreditabschlüssen auch notwendig und sinnvoll ist. Zu einer solchen standardisierten Durchführung gehört auch die Schätzung von Auswirkungen zukünftiger Ereignisse aufgrund von Erfahrungswerten oder statistischen Informationen. Durch die Regelung in § 3 Abs. 3 ImmoKWPLV-E besteht die Gefahr, dass diese notwendige standardisierte Vorgehensweise unnötig eingeschränkt wird. Beispielsweise würde sie dazu führen, dass hinsichtlich der Berücksichtigung der Einkommensreduzierung im Falle der Rente zunächst immer ein „Rentenbescheid“ einzuholen wäre und nicht generell auf einen pauschalen Rentenansatz zurückgegriffen werden könnte.

#### **4 Zu § 4 Abs. 1 ImmoKWPLV-E (Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigende Faktoren) – Variable Vergütungsbestandteile**

§ 4 Abs. 1 Nr. 4 ImmoKWPLV-E regelt die Berücksichtigungsfähigkeit von sonstigem Einkommen, Ersparnissen und anderen Vermögenswerten. In der Praxis hat sich insbesondere die Berücksichtigung von variablen Vergütungsbestandteilen, wie z.B. Tantiemen und Bonuszahlungen, als problematisch erwiesen. Hier wäre eine Klarstellung in der Begründung wünschenswert, wonach auch derartige Vergütungsbestandteile auf Grundlage der bisherigen Lebenserfahrung und eines gewissen Durchschnitts der letzten Monate bzw. Jahre berücksichtigt werden können.

#### **5 Zu § 4 Abs. 2 ImmoKWPLV-E (Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigende Faktoren) - Wohnimmobilie als berücksichtigungsfähiges Vermögen**

Die Deutsche Kreditwirtschaft regt an, § 4 Abs. 2 ImmoKWPLV-E wie folgt zu fassen:

„Als andere Vermögenswerte des Darlehensnehmers können auch Immobilien berücksichtigt werden. Bezieht sich der Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag auf eine vom Darlehensnehmer bewohnte Wohnimmobilie, so kann der Wert dieser Wohnimmobilie nur als zusätzliches Merkmal zu anderen Faktoren, auf welche die Prüfung hauptsächlich gestützt wird, berücksichtigt werden.“

**Begründung:** Die Begründung zu § 4 Abs. 2 ImmoKWPLV-E führt zutreffend aus, dass Artikel 18 Absatz 3 der Richtlinie dem Verbraucher eine zwangsweise Verwertung seiner Wohnimmobilie ersparen will. Andererseits sollen vermögende Darlehensnehmer, die ihr Geld in Immobilien investiert haben, nicht deshalb als kreditunwürdig gelten, weil ihr Immobilienvermögen nicht angemessen berücksichtigt werden darf.

Die Richtlinie differenziert somit zwischen der eigengenutzten Wohnimmobilie des Verbrauchers, deren Verwertung im schlimmsten Fall zur Obdachlosigkeit des Verbrauchers führen kann und anderen (Wohn-)Immobilien. Bei letzteren, in aller Regel als Kapitalanlage vermieteten Wohnimmobilien, besteht keine Gefahr einer Obdachlosigkeit im Verwertungsfall: für den Verbraucher nicht, weil er nicht darin wohnt; für den Mieter nicht, weil dieser dem Ersteher gegenüber nicht schlechter gestellt ist, als dem ursprünglichen Eigentümer. Denn auch der Ersteher kann den Mietvertrag nur bei berechtigtem Interesse kündigen, vgl. Stöber, ZVG, München, 2016, § 57a, Rn. 6. Handelt es sich jedoch bei der Wohnimmobilie um ein nicht WEG-geteiltes Mehrfamilienhaus, in dem der Verbraucher eine Wohnung bewohnt, droht im Verwertungsfall schlimmstenfalls dessen Obdachlosigkeit. Deshalb enthält der Satz 2 nach unserem Vorschlag die klarstellende Ergänzung „vom Darlehensnehmer bewohnte“.

## **6 Zu § 4 Abs. 2 ImmoKWPLV-E (Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigende Faktoren) – Wohnimmobilie als berücksichtigungsfähiges Vermögen**

Durch § 4 Abs. 2 ImmoKWPLV-E wird geregelt, dass der Wert der Wohnimmobilie als zusätzliches Merkmal bei der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden darf. Der Schwerpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung beruht auf der Fähigkeit des Darlehensnehmers, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag aus seinem Einkommen und sonstigen Vermögenswerten nachzukommen. Hiermit wird die Frage des „Ob“ der Berücksichtigung der Immobilie geklärt. Offen ist hingegen die Frage des „Wie“. Die Deutsche Kreditwirtschaft regt daher in § 4 Abs. 2 ImmoKWPLV-E die Ergänzung des folgenden Satz 4 an:

„Die Kreditwürdigkeit ist in diesem Fall beispielsweise begründet, wenn der freie Beleihungswert der Immobilie die Summe der zukünftig prognostizierten möglichen Unterdeckungen in der Kapitaldienstrechnung bezogen auf die Gesamtlaufzeit übersteigt. Dies gilt nicht für zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung bereits bekannte Unterdeckungen in der Kapitaldienstrechnung“

**Begründung:** In der Praxis bereitet es erhebliche Schwierigkeiten, wie der Wert der Immobilie eine Unterdeckung in der Kapitaldienstrechnung ausgleichen kann. Obigen Berücksichtigungsvorschlag halten wir für sachgerecht, da es nicht zu einer Überschuldung des Verbrauchers kommen kann. Da insgesamt nicht bekannt ist, auf welche unterschiedliche Weise, die einzelnen Institute den Wert der Wohnimmobilie jeweils berücksichtigen, sollte die vorliegende Methode lediglich als Beispiel dienen.

## **7 Zu § 4 Abs. 3 ImmoKWPLV-E (Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigende Faktoren) - Wohnimmobilie als berücksichtigungsfähiges Vermögen**

Aus Sicht der Kreditwirtschaft ist die Regelung in § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoKWPLV-E zu eng gefasst. Wir regen daher – sinngemäß – eine Ergänzung an wie folgt:

„[...]“

2. 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.“

**Begründung:** Die – an sich begrüßenswerte – Regelung lässt derzeit außer Betracht, dass die Immobilie bzw. Grundschuld nicht immer die alleinige Sicherheit für einen Immobiliarkredit darstellt. Gerade bei den hier betrachteten Finanzierungs-konstellationen an ältere Darlehensnehmer ist es häufiger so, dass diese über illiquide Vermögenswerte verfügen, welche sie angesichts der evidenten Risiken in der Finanzierung gewillt sind, als Sicherheit einzubringen. In einer solchen Konstellation wäre es nicht sachgerecht, in der Kreditwürdigkeitsprüfung singulär auf den Immobilienwert im Vergleich zum Restsaldo des Darlehens abzustellen.

Die Deutsche Kreditwirtschaft regt an, einen neuen § 4 Abs. 4 ImmoKWPLV-E einzufügen, so dass die nachfolgenden Absätze sich um jeweils einen Gliederungspunkt verschieben:

„Erklärt der Darlehensnehmer ausdrücklich, den Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag planmäßig durch die Veräußerung der selbst genutzten Immobilie tilgen zu wollen, begründet dies die Kreditwürdigkeit, wenn

1. wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer während der Laufzeit des Kredites bis zur geplanten Veräußerung der Immobilie den jeweils fälligen Verpflichtungen die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, voraussichtlich vertragsgemäß nachkommen wird, und
2. 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.“

**Begründung:** Art. 18 Abs. 3 der Richtlinie soll den Verbraucher vor einer zwangsweisen Verwertung seiner Wohnimmobilie schützen, sein Eigentum aber nicht als verfügbares Vermögen entwerten. Vielfach besteht, insbesondere bei älteren Menschen, ein Bedürfnis nach Finanzierungen, die nur durch die Verwertung der selbst genutzten Wohnimmobilie zurückgeführt werden können. Die Wohnimmobilie soll planmäßig zur Tilgung eingesetzt werden, da diese nach der Lebensplanung nicht mehr benötigt wird, zum Beispiel weil der Verbraucher umziehen will. Dies gilt beispielsweise für junge Familien, die mit mehreren Kindern derzeit eine große Immobilie benötigen, sich zukünftig, nach Auszug der Kinder, räumlich wieder verkleinern möchten. Verfügt in diesem Fall der Verbraucher nicht über ein ausreichendes Einkommen, müsste der Darlehensgeber bei der Bewertung der Kreditwürdigkeit hauptsächlich auf den Wert der (Wohn-) Immobilie abstellen. Dies würde zwar nicht Art. 18 Abs. 3 der Richtlinie widersprechen, schon aber § 4 Abs. 2 ImmoKWPLV-E. Es handelt sich somit um einen mit § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoKWPLV-E vergleichbaren praktisch relevanten Fall.

Zudem wäre es aus Sicht der Kreditwirtschaft zu begrüßen, wenn in § 4 Abs. 5 ImmoKWPLV-E eine Klarstellung dahingehend erfolgte, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung im Fall einer Zwischenfinanzierung auf den Zeitraum der Zwischenfinanzierung beschränkt werden kann, wenn dem Darlehensnehmer bereits eine Zusage für eine Anschlussfinanzierung vorliegt. Dies betrifft den in der Praxis häufiger auftretenden Fall, dass bei bestehender Darlehenszusage zu einem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt eine meist kurze Zwischenfinanzierung bei einem anderen Darlehensgeber begehrt wird.

## **8 Zu § 4 Abs. 5 ImmoKWPLV-E (Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigende Faktoren) – Berücksichtigung des endfälligen Darlehensbetrags**

In § 4 Abs. 5 S. 1 ImmoKWPLV-E wird klargestellt, dass auch ein endfälliger Darlehensrestbetrag im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden muss. Allerdings wird nicht geregelt, wie der Darlehensrestbetrag sodann Berücksichtigung findet.

Die Deutsche Kreditwirtschaft regt diesbezüglich an, in § 4 Abs. 5 S. 1 ImmoKWPLV-E eine Formulierung zu verwenden, die derjenigen im ursprünglichen Gesetzesentwurf zu § 48 u Abs. 2 S. 1 Nr. 3 (vgl. Vorabfassung zu Drs. 18/11774; S. 13) entspricht:

„ [...] bei endfälligen Darlehen ist dabei beispielsweise rechnerisch von einer laufenden Tilgungsleistung auszugehen, die gleichbleibend auf die Laufzeit des Darlehens aufzuteilen ist; [...]“

Nach § 4 Abs. 5 S. 2 kann im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung auch auf die Wahrscheinlichkeit eines künftigen Abschlussdarlehensvertrages zur Finanzierung des verbleibenden Betrages abgestellt werden, sofern der endfällige Betrag vereinbarungsgemäß nicht aus eigenen Mitteln des Darlehensnehmers geleistet werden soll. Es stellt sich hier die Frage, welche Vereinbarung gemeint ist und ob diese ausdrücklich im Vertrag festgehalten werden muss oder eine Dokumentation durch den Berater bereits ausreichend ist.

Diesbezüglich ist eine Klarstellung im Verordnungsentwurf erforderlich.

## 9 Zu § 5 ImmoKWPLV-E (Bau und Renovierung)

Die Deutsche Kreditwirtschaft regt an, § 5 ImmoKWPLV-E wie folgt zu fassen:

„Bei Darlehensverträgen, die dem Bau oder der Renovierung einer Wohnimmobilie dienen, darf **im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung** der hierdurch zu erwartende Wertzuwachs berücksichtigt werden.“

Weiter regt die Deutsche Kreditwirtschaft an, in der Begründung zu § 5 ImmoKWPLV-E klarzustellen, dass mit der Formulierung "Bau ... der Wohnimmobilie" sowohl der Bau auf einer im Eigentum des Darlehensnehmers bestehenden Immobilie (Ausbau) als auch der Bau auf einer von dem Darlehensnehmer zu erwerbenden Immobilie gemeint ist.

**Begründung:** (1) Durch die Formulierung soll zum einen klargestellt werden, dass sich der Wertzuwachs bei dem Bau einer Wohnimmobilie nicht auf diese selbst beziehen kann, da die Wohnimmobilie durch den Bau erst entsteht und keinen Wertzuwachs erfahren kann. Der Wertzuwachs bezieht sich in diesem Fall auf das zu bebauende Grundstück. Aus unserer Sicht sollte in der Verordnung daher offengelassen werden, worauf sich der zu erwartende Wertzuwachs bezieht.

(2) Während in Art. 18 Abs. 3 Wohnimmobilienkreditrichtlinie, § 505b Abs. 2 Satz 3 BGB, § 18a Abs. 2 Satz 3 KWG und § 5 ImmoKWPLV-E von "Bau ... der Wohnimmobilie" die Rede ist, stellt Erwägungsgrund 55 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in seinem Wortlaut auf den Begriff "Ausbau ... einer bestehenden Immobilie" ab. In Erwägungsgrund 55 heißt es u. a.:

" ... Gleichwohl sollte der Kreditgeber diese Möglichkeit berücksichtigen können, wenn der Zweck des Kreditvertrags der Ausbau oder die Renovierung einer bestehenden Immobilie ist. ..."

In der Praxis sind zur Verwirklichung des Baus einer Wohnimmobilie verschiedene Vertragsgestaltungen (z. B. Werkvertrag, Eigenleistung mit Kauf von Baustoffen, Baubetreuung einschließlich Bauträgervertrag, Bauvermittlung, Träger-Siedler-Vertrag) anzutreffen sind, vgl. Palandt-Sprau, 76. Auflage 2017, Vorb v § 633 Rn. 3 und § § 675 Rn. 17ff. Dabei kann der Bau der Wohnimmobilie auf einem bereits im Eigentum des Darlehensnehmers befindlichen Grundstück erfolgen – dessen Gesamtwert durch den Bau zunimmt – oder aber auch auf einem noch zu erwerbenden Grundstück, das zum Zeitpunkt des Baus noch im Eigentum des Bauträgers steht.

Erfolgt der Bau auf einem noch zu erwerbenden Grundstück, stellt sich mit Blick auf die Formulierung in Erwägungsgrund 55 "Ausbau ... einer bestehenden Immobilie" einerseits und in den Umsetzungsvorschriften "Bau ... einer Wohnimmobilie" andererseits die Frage, ob der Anwendungsbereich der Ausnahmevorschrift § 5 ImmoKWPLV-E auf ein bestehendes, d. h. bereits im Eigentum des Darlehensnehmers befindliches Grundstück beschränkt ist, oder ob es in einer weiten Auslegung des Begriffs „Bau“ allein auf den tatsächlichen Vorgang des Erbauens einer Wohnimmobilie für den Darlehensnehmer ankommt. Eine Klarstellung des Regelungsgehalts durch den Verordnungsgeber beispielsweise in der Verordnungsbegründung würde die Rechtssicherheit erhöhen.

(3) Die jetzige Formulierung könnte aufgrund der Nähe zur Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) Anlass zu Fehlinterpretationen geben. Nach der BelWertV werden als werterhöhend Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen anerkannt. Renovierungsarbeiten erhöhen den Wert einer Immobilie nicht. Demgegenüber sollen nach der Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung der „Bau oder die Renovierung“ einer Immobilie einen Wertzuwachs generieren können, der bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen ist. Um diesen Wertungswiderspruch aufzulösen, ist es sinnvoll, im Text darauf hinzuweisen, dass die Regelung nur im Rahmen der KWP zu berücksichtigen ist. Dies beinhaltet, dass im Rahmen anderer Regelungen, wie etwa der BelWertV, etwas anderes gilt.

Zudem wird weder in § 5 ImmoKWPLV-E noch in der Begründung zu § 5 ImmoKWPLV-E auf das auslegungsbedürftige Merkmal "hauptsächlich" eingegangen. Eine Abgrenzung zu der Möglichkeit einer "nicht-hauptsächlichen" Berücksichtigung der Wohnimmobilie findet sich demnach ebenfalls nicht.

## **10 "Mindestens 10 Prozent" in § 7 Abs. 1 ImmoKWPLV-E**

Die Regelung in § 7 Abs. 1 ImmoKWPLV-E sieht vor, dass eine deutliche Erhöhung des Nettodarlehensvertrages vorliegt, wenn dieser sich um mindestens 10 Prozent erhöht. Die Deutsche Kreditwirtschaft regt eine Regelung an, die klarstellt, dass eine deutliche Erhöhung des Nettodarlehensbetrages erst vorliegt, wenn dieser **um mehr als 10 Prozent** erhöht wird.

**Begründung:** Die Vorschrift des § 505a Abs. 2 BGB betrifft alle Verbraucherdarlehensverträge. Zuvor existierte eine vergleichbare Regelung in § 18 Abs. 2 Satz 4 KWG, bei der von einer "erheblichen" Erhöhung ausgegangen wurde, wenn der Nettodarlehensbetrag um mehr als 10 Pro-



zent ansteigt. Auch die BaFin hatte in der Vergangenheit stets im Zusammenhang mit Prolongationen von Kreditengagements diesen Schwellenwert (10 Prozent) angeführt, weshalb auch in der einschlägigen Literatur bis zum 21.03.2016 von einer unwesentlichen und somit zulässigen Erhöhung/Aufstockung ausgegangen wurde, wenn die Erhöhung "um nicht mehr als 10 Prozent" erfolgte (siehe u.a. Bock in Boos/Fischer/Schulte-Mattler, KWG, § 18, Rn. 120 und Rn. 62).

## **11 Ergänzende Regelung - Unentgeltliche Finanzierungshilfen**

Die Deutsche Kreditwirtschaft regt an, in einem weiteren Paragraphen folgende Regelung zu treffen:

"Unentgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 515 BGB, die einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag oder einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag ergänzen, werden entsprechend § 505a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 bzw. § 18a Abs. 2a Satz 1 Nr. 2 KWG behandelt."

**Begründung:** Es ist nicht klar, ob der in den §§ 515, 514 BGB enthaltene Verweis u. a. auf § 505a BGB eine Rechtsfolgen- oder Rechtsgrundverweisung darstellt. Mit dieser Regelung würde diese Unklarheit beseitigt.

## **12 Klarstellung der Anwendbarkeit von § 505a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB auf unechte Abschnittsfinanzierungen, bei denen ausnahmsweise ein neues Kapitalnutzungsrecht entsteht**

Die Deutsche Kreditwirtschaft regt an - zur Vermeidung von Unsicherheiten - klarzustellen, dass § 505a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB neben den Fällen der „echten Abschnittsfinanzierung“ unter den gleichen Voraussetzungen auch für Fälle der „unechten Abschnittsfinanzierung“ gilt, bei denen im Rahmen der Anschlusszinsvereinbarung ausnahmsweise ein neues Kapitalnutzungsrecht entsteht.

**Begründung:** In der Gesetzesbegründung zu § 505a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB wird ausgeführt, dass Fälle der sog. „unechten Abschnittsfinanzierung“ bei denen im Rahmen des ursprünglichen Darlehensvertrages lediglich eine Anpassung der Konditionen, üblicherweise nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, erfolgt, von der Regelung nicht erfasst sind. In diesen Fällen ist eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung im Rahmen der Anschlusszinsvereinbarung nicht erforderlich, da es sich hierbei üblicherweise um eine bloße Vertragsänderung handelt, mit der kein neues Kapitalnutzungsrecht gewährt wird.

Keine ausdrückliche Regelung besteht hingegen für die Fälle der „unechten Abschnittsfinanzierung“, bei denen im Rahmen der Anschlusszinsvereinbarung ausnahmsweise ein neues Kapitalnutzungsrecht entsteht. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn die Zinsen zum Zeitpunkt der Anschlusszinsvereinbarung erheblich (mehr als prognostiziert) gestiegen sind. In diesem Fall

würde sich die monatliche Rate stark erhöhen, sodass diese vom Darlehensnehmer gegebenenfalls nicht mehr getragen werden kann. Für den Fall, dass der Darlehensgeber die monatliche Rate im Interesse des Verbrauchers reduziert, würde sich die Laufzeit verlängern und es bestünde die Gefahr, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ein neues Kapitalnutzungsrecht entsteht. Auch in diesen Fällen wäre eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung nicht sachgerecht. Aufgrund der vergleichbaren Interessenlage sollten diese Fälle ebenso wie die Fälle der echten Abschnittsfinanzierung behandelt werden.

-----