

---

## 2. Bad Honnefer Erbrechtstag

# Die Immobilie als Altersvorsorge? – Risiken der neuen EU-Kreditrichtlinie

Referent: RA Christof Ankele

Fachanwalt für Miet-und

Wohnungseigentumsrecht,

Haus & Grund Bonn/ Rhein- Sieg e.V.



# Workshopinhalt

1. Ausgangssituation vor Neuregelung
2. Regelungsinhalte
3. Aktueller Diskussionsstand
4. Lösungsvorschläge

# Ausgangssituation

- EU- Richtlinie
  - Verhinderung von Überschuldung
  - Wiederherstellung des Vertrauens in den Finanzsektor
  - Hohes Verbraucherschutzniveau
- Umsetzungspflicht für EU- Mitgliedsstaaten bis zum 21.03.2016

# Gesetzliche Bestimmungen

- Wohnimmobilienkreditrichtlinie  
Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010
- Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11.03.2016, BGBl I, S. 396 (Vorschriften im BGB u. EGBGB)

# 1. Regelungsinhalt

- Verbraucherdarlehensvertrag (VDV),  
§ 491 ff. BGB

Unterformen:

Allgemein- VDV

Immobilien- VDV

(fällt unter Wohnimmobilien-  
Kreditrichtlinie)

Immobilien- VDV umfasst grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen (unabhängig v. Verwendungszweck) und alle Darlehen, die für den Erwerb oder Erhaltung von Eigentum an Grundstücken und Gebäuden oder grundstücksgleiche Rechte bestimmt sind.

# Kreditwürdigkeitsprüfungspflicht

- Gilt für beide Formen des VDV
- Vorvertragliche Informationen und Hinweispflichten des Darlehnsgebers
- Prüfung der Kreditwürdigkeit zwingend für Kreditvergabe
- Nach Erhalt der Informationen muss Darlehnsgeber ESIS- Merkblatt an Darlehnsnehmer aushändigen

# Negative Kreditwürdigkeitsprüfung

- Bei Allgemein-VDV: erhebliche Zweifel an vertragsgemäßer Erfüllung der Pflichten des Darlehensnehmers
- Bei Immobilier-VDV: fehlende Wahrscheinlichkeit der vertragsgemäßen Erfüllung der Pflichten des Darlehensnehmers
- Konsequenz in beiden Fällen: Abschlussverbot für den Darlehensvertrag

# Bewertungsgrundlagen bei I- VDV

- Notwendige, ausreichende und angemessene Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderer finanzieller und wirtschaftlicher Umstände des Darlehnsnehmers.
- Fähigkeit und Neigung des Darlehnsnehmers zur Rückzahlung des Kredits
- Prüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass Grundstückswert voraussichtlich zunimmt oder der Darlehensbetrag niedriger ist.



# Rechtsfolgen bei Verstoß

## gg. Kreditwürdigkeitsprüfungspflicht

- Zinsermäßigung
- Möglichkeit der jederzeitigen fristlosen Kündigung ohne Vorfälligkeitsentschädigung
- Kein Nichterfüllungsschaden, insbesondere keine Verzugszinsen und Vorfälligkeitsentschädigung
- Keine Sanktionen, wenn mangelhafte Prüfung auf vorsätzlich oder grob fahrlässig falschen Informationen des Darlehnsnehmers beruht.

# 3. Aktueller Diskussionsstand

- Unbestimmte Begriffe („erhebliche Zweifel, eingehende Prüfung“, „Neigung des Verbrauchers“) führen zu Rechtsunsicherheit und Verschärfung der Kreditvergabe Voraussetzungen.
- Kunde muss Kredit über die gesamte Laufzeit zurückzahlen können.
- Banken können Wert der Immobilie bei der Kreditvergabe nicht berücksichtigen.
- Weitere Verschärfung in Umsetzungsgesetz: Auch keine Berücksichtigung bei Kredit für Bau oder Renovierung einer Immobilie.

## 4. Lösungsvorschläge

- Kredit ohne Immobilienbezug
- Immobilienverzehrcredit (Umkehrhypothek)
- Rentenhypothek (aktuell nicht auf dem Markt)
- Kredit ohne Banken
- Leibrente