

## Renaissance von § 2331a BGB auf Grund der Wohnimmobilienkreditrichtlinie?

Liebe Leserinnen und Leser,

was hat der 21.03.2016 mit § 2331a BGB zu tun, also der Möglichkeit des Erben, die Stundung des Pflichtteils verlangen zu können? Nun, per 21. März ist die Wohnimmobilienkreditrichtlinie<sup>1</sup> in deutsches Recht umgesetzt worden.<sup>2</sup> Dies hat u.a. zu Änderungen im BGB geführt. Neu eingefügt wurde insb. der folgende § 505b BGB, dessen Abs. 2 lautet:

*„Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen hat der Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen. Dabei hat der Darlehensgeber die Faktoren angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass in den Fällen des § 491 Abs. 3 Satz 1 Nummer 1 der Wert des Grundstücks (...), Gebäudes oder grundstücksgleichen Rechts voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt.“*

Der Kreis zu § 2331a BGB beginnt sich zu schließen, wenn man die ebenfalls neu in das BGB aufgenommene Definition von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen in § 491 Abs. 3 BGB n.F. dazu nimmt:

*„Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die*

*1. durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind (...).“*

Die neuen Regelungen sind eine unmittelbare Folge der Finanzkrise.<sup>3</sup> Sie führen zu deutlich höheren Anforderungen an die Beratungs- und Informationspflichten der kreditgebenden Banken bei einem Immobilienkredit und dienen damit dem Verbraucherschutz.<sup>4</sup> Gleichzeitig allerdings darf bei wörtlicher Anwendung von § 505b Abs. 2 Satz 3 BGB n.F. nicht mehr die zu beleihende Immobilie und ihr Wert den Ausschlag für eine Kreditgewährung geben.<sup>5</sup> Vielmehr entscheidet nunmehr die Einkommenssituation des Darlehensnehmers und seine Fähigkeit, das Darlehen – i.E. bis zu seinem Lebensende – bedienen und tilgen zu können (vgl. § 505a Abs. 1 BGB n.F.).

Wie sieht es aber mit der Ende 70-jährigen Alleinerbin aus, die von ihrem Ehemann eine lastenfreie Immobilie geerbt hat und die sich Pflichtteilsansprüchen seiner Kinder aus erster Ehe konfrontiert sieht? Bis zum 21.03.2016 war es angesichts einer solchen Sicherheit kein Problem und an der Tagesordnung, die Immobilie zu beleihen, um den Pflichtteil zahlen zu können. Das hat sich grundlegend geändert.



Bereits jetzt zeigen erste Erfahrungen, dass und wie schwer es für ältere Menschen wird, trotz werthaltiger und lastenfreier Immobilie ein Darlehen zu bekommen.<sup>6</sup> Das gilt auch deshalb, weil Banken, Sparkassen etc. noch keinerlei rechtssichere Erfahrungen haben, wie sie in derartigen Fällen agieren können und welche Spielräume das neue Recht ihnen lässt

Derzeit bleibt nur zu hoffen, dass die Neuerungen, mit denen der Gesetzgeber die Vorgaben aus Brüssel ohne Not noch verschärft hat, wieder etwas gelockert werden, oder dass zumindest das Kreditgewerbe einen praxisgerechten Weg findet, mit dem offensichtlichen Problem umzugehen. Ist beides aber nicht der Fall, wird § 2331a BGB künftig eine deutlich größere Bedeutung erlangen, als das derzeit noch der Fall ist.

Wie sind Ihre Erfahrungen? Schreiben Sie mir unter [h.hammann@voelker-gruppe.com](mailto:h.hammann@voelker-gruppe.com).

Ihr

Rechtsanwalt Dr. Hans Hammann

- 1 Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates v. 04.02.2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (s. Amtsblatt der Europäischen Union v. 28.02.2014, L 60/34 ff.).
- 2 Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften v. 11.03.2016, BGBl. I, 2016, 396 ff.
- 3 Vgl. Erwägung (3) der Richtlinie.
- 4 Diesen Aspekt stellt – nachvollziehbarerweise – z.B. die Bundesregierung auf ihrer Homepage in den Mittelpunkt.
- 5 Vgl. Erwägung (55) der Richtlinie: „(...) Der Wert der Immobilie ist zwar ein wichtiges Element für die Festlegung der Summe des Kredits, die einem Verbraucher im Rahmen eines besicherten Kreditvertrags gewährt werden kann, der Schwerpunkt bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit sollte aber auf die Fähigkeit des Verbrauchers gelegt werden, seinen Verpflichtungen gemäß dem Kreditvertrag nachzukommen. Folglich sollte die Möglichkeit, dass der Wert der Immobilie die Kreditsumme übersteigen könnte oder in Zukunft steigen könnte, i.d.R. nicht als ausreichende Bedingung für die Gewährung des betreffenden Kredits gelten. Gleichwohl sollte der Kreditgeber diese Möglichkeit berücksichtigen können, wenn der Zweck des Kreditvertrags der Ausbau oder die Renovierung einer bestehenden Immobilie ist. (...)“ Umgesetzt und verschärft durch § 505b Abs. 2 Satz 3 BGB.
- 6 Speziell diesen Punkt hatte der Bundesrat in seiner Stellungnahme v. 25.09.2015 angesprochen, vgl. BR-Drucks. 359/15, dort Ziff. 19. Der Einwand wurde allerdings von der Bundesregierung am 08.10.2015 zurückgewiesen, vgl. BT-Drucks. 18/6286, S. 12 (Ziff. 19).