

# Die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie Kreditvergabe für Woh- nungsimmobilien wieder leichter gemacht?

Von Hilmar Pickartz

Als der deutsche Gesetzgeber die Umsetzung der europäischen Vorgaben über Wohnimmobilienkreditverträge per Gesetz bekannt gab, wurde dies allenthalben als der richtige Schritt zur Verbesserung der Kreditmöglichkeiten und insbesondere auch als gelungener Eingriff in zu großzügige Kreditvergaben bezeichnet. Vor allem sollte dies den bisherigen Finanzierungsmöglichkeiten von Schrottimmobilien bzw. erheblich überbewerteten Immobilien endlich ein Ende bereiten.

## Die bisherige Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Schon bald aber mussten die Kreditabteilungen insbesondere bei den Volksbanken und Sparkassen feststellen, dass bei buchstabengetreuer Gesetzesanwendung die strengereren Vorgaben bei der Vergabe von Krediten ganz besonders die Normalverdiener und Käufer von eigen genutzten Wohnungen und Häusern betrafen, die eigentlich vorrangig schutzwürdig waren. Die Richtlinie schreibt nämlich vor, dass ein Schuldner fähig sein muss, alle Kreditraten aus seinem laufenden Einkommen zu bezahlen. Was aber, wenn bei jungen Ehepaaren Situationsänderungen wie Kinderzuwachs, Elternzeit, Mutterschutz etc. eintreten, fragte sich mancher weniger selbstbewusste Kreditsachbearbeiter und lehnte sicherheitshalber bei vielen jungen Menschen den Kredit ab. Es war also wichtiger geworden, Formfehler zu vermeiden, denn bei Nichtbeachtung der Richtlinie hatte der Kunde möglicherweise ein gerichtlich durchsetzbares Ausstiegsrecht.

Da es außerdem ganz stark auf die Begrenzung von Laufzeiten des Kredits wegen neuer Altershöchstgrenzen ankam, fielen auch ältere Darlehensnehmer immer mehr durch den Raster und erhielten keine Kredite. Dies sorgte bei den Banken für Alarmstimmung, weil trotz der extrem niedrigen Zinsen die Anzahl der Kreditvergaben rückläufig wurde, und führte bei den Kunden zu massiver Verärgerung über die scheinbare Kleinkariertheit der Kreditsachbearbeiter.

Schließlich gab es von der Finanz- und Immobilienwirtschaft massive Vorstöße bei der BaFin und dem Gesetzgeber auf

Änderungen, denen nunmehr das Bundeskabinett durch Präzisierung zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die sicherlich noch rechtzeitig vor der Wahl Gesetz werden wird, nachgekommen ist.

## Die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie

„Die bestehenden Regelungen werden präzisiert und die Rechtssicherheit erhöht, um die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten zu erhalten“, so ein Sprecher des Finanzministeriums zum Zweck der Gesetzesvorlage.

Der besonders wichtige und häufige reine Verbraucherdarlehensvertrag, der in der alten Kreditrichtlinie nicht dazugehörte, stellt künftig den Oberbegriff dar und fällt somit ebenfalls unter die Kreditrichtlinie. Die Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie wurde an einigen wichtigen Stellen entschärft und eine Art „Betriebsanleitung“ für die zukünftige Handhabung entworfen. So muss beim Immobilienverbraucherdarlehensvertrag die Wahrscheinlichkeit, dass der Verbraucher das Darlehen zurückzahlen kann, positiv festgestellt werden. Der Wert der Immobilie und einer Sicherheit wie der Grundschuld sollen keine maß-



Rechtsanwalt Hilmar Pickartz, Mitglied des Bundes der Steuerzahler in Bayern, leitet drei eigene Rechtsanwaltskanzleien in Berlin, Düsseldorf und Augsburg. Er ist spezialisiert auf Schrott- und Problem-Immobilien und hat in über 30 Jahren beruflicher Tätigkeit bereits Hunderte von schlecht beratene Neueigentümer vor dem Ruin bewahrt.

gebliche Rolle mehr spielen. Auch dies ist eine Konsequenz aus den zahllosen Schrottimmobiliens-Kreditverträgen der letzten zwanzig Jahre, bei denen Banken oft zu Recht der Vorwurf gemacht werden konnte, leichtfertig oder blauäugig oder gar bewusst zielgerichtet zur Geschäftsausweitung die zu kaufende Immobilie zu hoch bewertet zu haben. Überbewertungen bis zu 300 Prozent des echten Wertes besonders im Osten waren daher keine Seltenheit und führten bei Banken, die im großen Stile flächendeckend und bundesweit solche Finanzierungen machten, zu ganz erheblichen Umsätzen.

Zukünftig liegt das Hauptgewicht der Beurteilung auf den Einkommensverhältnissen und der Beurteilung der Kreditabteilung, ob die Darlehensverpflichtung durch das künftige Einkommen erfüllt werden kann, wobei starke Zinsanhebungen, die für die Zukunft nicht auszuschließen sind, mit einzukalkulieren sind. Schon heute kann man sich unschwer die Probleme vorstellen, die in der Diskussion mit dem Kreditsachbearbeiter der Bank über die angemessene Auslegung der Kreditwürdigkeit entstehen werden.

Ein wichtiger Punkt für die leichtere Kreditvergabe vor allem bei älteren Menschen ist auch, dass die Banken zukünftig bei der Kreditwürdigkeit berücksichtigen dürfen, dass der Wert einer Immobilie durch die Kreditvergabe, wenn die Gelder für einen Umbau oder eine Modernisierung benötigt werden, steigt. Andererseits widerspricht aber diese Regelung wiederum dem neuen Grund-

### RECHTSANWALTSKANZLEI PICKARTZ

Kanzlei Augsburg:  
Rechtsanwalt Hilmar Pickartz  
Stettenstraße 4  
86150 Augsburg  
Tel.: 0821 38038700  
Fax: 0821 38038730

Für alle Kanzleien in Düsseldorf, Berlin  
und Augsburg:  
E-Mail: pickartz@kanzlei-pickartz.de  
Web: www.kanzlei-pickartz.de

satz, dass der Wert der Immobilie keine maßgebliche Rolle mehr spielen darf. Man sieht also, auch dieser Gesetzesentwurf ist nicht ausreichend zu Ende gedacht und vor allem noch nicht abschließend perfektioniert.

HEYNE & Hilmar Pickartz

**DIE IMMO FALLE**

Das miese Geschäft mit den Schrott-Immobilien  
Das Kartell aus Maklern, Bankern und Notaren

Die besten Experten-Tipps:  
So schützen Sie sich

**Tipps für Betrugsoffer und Kaufwillige**  
Gerade in der Krise haben viele Menschen das Bedürfnis, ihr Geld sicher anzulegen, und werden zu leichten Opfern der Abzocke mit Schrott-Immobilien. Makler, Notare und unseriöse Banker arbeiten mit System, um Kleinanleger um ihre Ersparnisse zu bringen. Was ihre Masche ist und wie man sich beim Immobilienkauf schützt, erklärt Hilmar Pickartz, Mitglied des Bundes der Steuerzahler, anhand von Beispielen aus seiner langjährigen Praxis als Anwalt. Er erzählt von besonders tragischen und perfiden Fällen und gibt Tipps für Kaufwillige und Betrugsoffer.

#### Fazit

Mit der EU-Richtlinie und der jetzigen Anpassung soll eine zu große Vergabe von Darlehen für den Immobilienerwerb vermieden werden, weil man angesichts der jetzigen Entwicklung insbesondere in den Ballungsgebieten nach wie vor eine Immobilienblase fürchtet. Ängstliche Kreditsachbearbeiter können daher trotz dieser Ergänzung und angeblichen Verbesserung unproblematisch Kredite ablehnen. Man muss sogar befürchten, dass die Macht des Sachbearbeiters durch die Abstellung der Entscheidung auf die Kreditwürdigkeit und Einkommenssituati-

on noch größer geworden ist. Ebenso ist damit zu rechnen, dass die Kunden zu vielen neuen verschleierten Darstellungen und Berechnungstricks animiert werden und vor allem behauptete Zusatzeinkommen produzieren. In der Hochphase der Schrottimmobilienfinanzierungen war nämlich festzustellen, dass beinahe jeder Darlehensnehmer an-

geblich einen in der Einkommensteuererklärung nicht anzugebenden 400-Euro-Job hatte und damit seine Einkommenssituation, wenn es sich z. B. um Eheleute handelte, so nachhaltig positiv erhöhen konnte, dass die Kreditwürdigkeit kein Problem mehr war. Warum sollte dies zukünftig trotz der jetzigen gesetzlichen Neuregelung anders werden? ♦

## Markus Ferber erneut stellvertretender Vorsitzender des Wirtschaftsausschusses

„Steuergerechtigkeit ist ein Schwerpunktthema meiner zweiten Amtszeit“

Die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Währung haben den schwäbischen Europaabgeordneten Markus Ferber, aktives Mitglied des Bundes der Steuerzahler in Bayern, erneut zu ihrem ersten stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Als eines der Schwerpunktthemen für seine zweite Amtszeit nannte der CSU-Finanzexperte die Steuergerechtigkeit. Markus Ferber geht es um eine bessere europäische Zusammenarbeit bei Maßnahmen gegen Steueroasen, Steuerflucht und Briefkastenfirmen. „Durch Steuerflucht von Privatpersonen und Gewinnverlagerung von Unternehmen gehen den Staaten wichtige Einnahmen, etwa für Krankenhäuser, Kindergärten, Universitäten oder die Infrastruktur, verloren. Dieses Problem bekommen wir nur als Europäer in den Griff.“

Weitere Themen der kommenden zweieinhalb Jahre werden die Stärkung der Bankenunion und die Debatte um die Vergemeinschaftung der Einlagensicherung sein. Markus Ferber ist strikt gegen die Vergemeinschaftung der Spareinlagen. „Ich werde weiter dafür kämpfen, dass wir beim jetzigen System der nationalen Einlagensicherungssysteme bleiben. Die Voraussetzungen für einen europäischen Schutz von Spareinlagen sind heute bei weitem nicht erfüllt.“

Dem bedeutenden Ausschuss für Wirtschaft und Währung (ECON) gehört Markus Ferber bereits seit 2009 an. Im Zusammenhang mit der Wirt-

schafts- und Finanzkrise spielt der ECON-Ausschuss mit seiner Zuständigkeit eine zentrale Rolle bei den Aktivitäten des Parlaments. Das EU-Recht hat in diesem Bereich eine große Bedeutung für die nationale Gesetzgebung, was insbesondere für Finanzdienstleistungen und den wirtschaftspolitischen Bereich in der EU gilt. „Als erster stell-



vertretender Vorsitzender des ECON-Ausschusses besteht somit für mich die Möglichkeit, europäische Gesetzgebung in diesen bedeutenden Bereichen maßgeblich mitzugestalten“, betont Ferber. Dazu gehörten in der vergangenen Legislaturperiode unter anderem die Verschärfung des Stabilitäts- und Wachstumspaktes, die Errichtung der Europäischen Bankenunion, das Verbot hochspekulativer Finanzprodukte sowie die Regulierung des Hochfrequenzhandels. ♦