

## **Ergänzende Stellungnahme**

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

### **zur Frage der Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmern**

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, 06. Oktober 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 die mit E-Mailschreiben vom 8. September 2017 zugeleiteten weiteren Fragestellungen zum Problem der Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmern und der damit einhergehenden Möglichkeit der Stellungnahme.

Die Deutsche Kreditwirtschaft hat sich bereits in ihrer Stellungnahme zum Entwurf einer Immobilien-Kreditwürdigkeitsleitlinienverordnung (ImmoKWPLV-E) vom 25. August 2017 unter Ziffer 1 für eine Regelung zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmern eingesetzt, in welcher die seit längerem übliche – von den Aufsichtsbehörden bisher nicht beanstandete – Handhabung bestätigt werden sollte, dass bei gemeinschaftlicher Darlehensaufnahme die Kreditwürdigkeitsprüfung für die Darlehensnehmer gemeinsam durchgeführt werden kann. Danach soll es für die Kreditwürdigkeit ausreichen, dass die Darlehensnehmer gemeinsam die Darlehensverpflichtungen erfüllen können, unabhängig von der Leistungsfähigkeit jedes Einzelnen.

Die Praxisrelevanz dieser Frage ist erheblich. Die Fallkonstellationen, in denen mehrere Darlehensnehmer (z.B. Ehegatten) gemeinsam einen Darlehensvertrag abschließen, stellen einen großen Anteil der Kreditverträge dar. In vielen Fällen sind nur beide Darlehensnehmer gemeinsam in der Lage, das Darlehen zu bedienen. Sollte in derartigen Fällen die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht auf das Haushaltseinkommen bzw. das gemeinsame Einkommen abstellen können, wären – abhängig von der individuellen Ausrichtung des Kreditinstituts – etwa 30 bis 50% der Kreditanträge für Immobilien-Verbraucherdarlehen abzulehnen. Dadurch würden erneut und entgegen dem ausdrücklichen, gesetzgeberischen Willen - wie er sich aus den Erwägungsgründen zum Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz und zum PSD II-Umsetzungsgesetz ergibt - (junge) Familien von einem Immobilienkredit abgeschnitten.

Dies wird bereits an einer einfachen Rechnung deutlich: Bei Darlehen, bei denen beide Darlehensnehmer berufstätig sind, hätte das Abstellen auf jeden einzelnen Mitdarlehensnehmer bei der Kreditwürdigkeitsprüfung nicht erwünschte Ergebnisse zur Folge. Könnte beispielsweise jedem Mitdarlehensnehmer einzeln auf Grund des individuellen Einkommens ein Darlehen von EUR 120.000,00 gewährt werden, wäre es nicht möglich, beiden gemeinsam ein Darlehen von EUR 130.000,00 zu gewähren, obwohl das Haushaltseinkommen hierzu ausreichen würde.

Gerne kommen wir Ihrer Bitte nach weitergehender rechtlicher und tatsächlicher Erläuterung dieser Fallkonstellation nach und möchten Ihre Fragen wie folgt beantworten:

## **1 Welche Lebenssachverhalte aus der Praxis sind unter dem Aspekt der Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmern tatsächlich regelungsbedürftig?**

Im Überblick sind folgende Konstellationen der Darlehensaufnahme mit mehreren Darlehensnehmern in besonderem Maße praxisrelevant:

- (1) Ehegatten, (eingetragene) Lebenspartner.
- (2) Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mit zwei oder mehr Gesellschaftern mit unterschiedlichem Gesellschaftszweck, z. B. Bauträger-GbR zur Errichtung von Immobilien, Eigentümer-GbR zur (anschließenden) Vermietung oder Eigennutzung von Immobilien. Die Eigentümer-GbR kann auch eine "umgewandelte Erbengemeinschaft" sein.

(3) Erbengemeinschaft.

### **Ehegatten, (eingetragene) Lebenspartner**

Der in der Praxis häufigste Fall ist eine gemeinschaftliche Darlehensaufnahme zweier Ehegatten oder Lebenspartner zum Erwerb der gemeinsam genutzten Familienimmobilie. Hier ist unter Berücksichtigung der sonstigen Ausgaben der Familie in der Regel keiner der Ehegatten / Lebenspartner allein in der Lage, die Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag allein zu erfüllen. In diesem Fall wird für die Prüfung der Wahrscheinlichkeit, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, nachkommen kann, auf die Gemeinschaft der Darlehensnehmer abgestellt. Dies ist sachgerecht, da die Lebensrealität einer Ehe oder Lebenspartnerschaft genau auf ein gemeinschaftliches Tragen von Pflichten und Lasten ausgelegt ist – das gilt für nicht-finanzielle Aspekte wie beispielsweise die Kindererziehung ebenso wie für finanzielle Lasten, etwa aus der Finanzierung einer Immobilie, welche nach dem Wunsch der Ehegatten oder Lebenspartner auch ihr gemeinsames Vermögen darstellt oder werden soll.

### **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**

Ein weiterer Praxisfall ist die Darlehensaufnahme durch eine BGB-Gesellschaft, welche als originär gegründete Bauträger- oder (anschließende) Eigentümer-GbR auch als fortgeführte Familien-Erbengemeinschaften vorkommt. Für die Kreditvergabe an eine BGB-Gesellschaft wird die gemeinsame Kreditwürdigkeit dann angenommen, wenn das Gesellschaftsvermögen bzw. die Gesellschaftseinkünfte einer der Gesellschafter alleine oder mehrere Gesellschafter zusammen in der Lage ist bzw. sind, die vertraglichen Pflichten aus dem Darlehensvertrag zu erfüllen. Neben den fortgesetzten Erbengemeinschaften ist hier in der Praxis häufig die Fallkonstellation anzutreffen, dass einer der Gesellschafter das erforderliche Kapital hat, der andere Gesellschafter das fachliche oder technische Know-how für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, aber dennoch die Gesellschafter in ihrer Gesamtheit für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft einstehen wollen.

### **Erbengemeinschaft**

Für die Erbengemeinschaft gilt das zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts Gesagte entsprechend.

Würden diese Fallkonstellationen dahingehend bewertet, dass nur derjenige einen Darlehensvertrag abschließen kann, der allein die Verbindlichkeiten begleichen kann, würde dies die bewusst getroffene Entscheidung der Ehegatten bzw. Gesellschafter ignorieren. Damit würde auch das Ziel eines gemeinsamen Vermögensaufbaus (Erwägungsgrund (6) der Richtlinie erwähnt ausdrücklich die Förderung der finanziellen Teilhabe) nicht erreicht werden können.

## **2 Wie sind die Lebenssachverhalte der Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmern rechtlich zu bewerten?**

Im Ergebnis würde eine Kreditwürdigkeitsprüfung die sich nur auf den einzelnen Darlehensnehmer bezieht, an der aktuellen Rechtslage, den wirtschaftlichen Gegebenheiten und dem Willen der Darlehensnehmer vorbeigehen und jegliche Synergien, die aus der gemeinsamen Leistungs-

fähigkeit resultieren gänzlich unberücksichtigt lassen. Hiermit würde die Vereinbarkeit der politisch und gesellschaftlich erwünschten Zustände der Familiengründung und des Erwerbs von Wohneigentum konterkariert.

## **2.1 Folgerungen aus §§ 422ff. BGB**

Die Kreditwürdigkeit einer derartigen Darlehensnehmermehrheit ist durch den Gesamtschuldnerausgleich sichergestellt. Mehrere Darlehensnehmer haften als Gesamtschuldner (Palandt/Weidenkaff, 76. Auflage 2017, § 488 BGB, Rn. 17 m.w.N.). Im Fall einer Inanspruchnahme durch die Bank hat der zahlende Mitdarlehensnehmer einen Ausgleichsanspruch nach § 426 Abs. 2 BGB. Dieser Ausgleichsanspruch besteht lediglich in verhältnismäßiger Höhe.

Dies gilt auch bei Ehegatten als gemeinsamen Darlehensnehmern, unabhängig vom Güterstand. Die Höhe des Innenausgleichs der Ehegatten richtet sich nach der Relation der beiderseitigen Leistungsfähigkeit, insbesondere der Einkommensverhältnisse (Palandt/Grüneberg, 76. Auflage 2017, § 426 Rn. 11, m.w.N.). Entsprechendes gilt bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften (Palandt/Grüneberg, 76. Auflage 2017, § 426 Rn. 13a, m.w.N.). Dieses Abstellen auf die individuelle Leistungsfähigkeit im Rahmen des Gesamtschuldnerausgleichs schützt beide Partner vor finanzieller Überforderung, solange beide Partner als Gemeinschaft die Darlehensverbindlichkeiten tragen können. Letzteres prüfen die Banken, wenn sie im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung auf das Familieneinkommen und -vermögen abstellen. Im Ergebnis ist somit wegen des Anspruchs auf Innenausgleich auch der nicht- oder nur gering verdienende Ehegatte oder Partner einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft kreditwürdig, unter der von der Bank zu prüfenden Voraussetzung, dass beide zusammen den Gemeinschaftskredit bedienen können.

Für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts gelten ebenfalls die §§ 422ff. BGB und damit auch der § 426 BGB (Palandt/Sprau, 76. Auflage 2017, § 714 Rn. 16). Eine Regelung zur Haftung bzw. zum Ausgleichsanspruch im Innenverhältnis ergibt sich in vielen Fällen aus dem ausdrücklich oder konkludent geschlossenen Gesellschaftsvertrag bzw. im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung aus dem Gesellschaftsvertrag (Palandt/Sprau, 76. Auflage 2017, § 705 Rn. 13f.), so dass auch hier Überlastungen eines Gesellschafters nicht entstehen können. In der Regel wird sich der Ausgleichsanspruch anteilig am jeweiligen Gewinn- und Verlustanteil orientieren (Palandt/Sprau, 76. Auflage 2017, § 714 Rn. 16), so dass auch auf diese Weise die Verhältnismäßigkeit gewahrt ist.

## **2.2 Folgerungen aus §§ 3, 4 ImmoKWPLV-E**

Neben den zuvor dargestellten Überlegungen dürfte es auch die folgerichtige Konsequenz der beabsichtigten Klarstellungen in § 3 und § 4 ImmoKWPLV-E sein, dass eine Darlehensnehmermehrheit gemeinsam unter dem Aspekt ihrer Kreditwürdigkeit geprüft werden darf. Denn bei der Prognose, welche künftigen Entwicklungen wahrscheinlich sind, ist ein nach der Lebenserfahrung anzunehmender Verlauf der Dinge zu unterstellen, wenn nicht konkrete Anhaltspunkte für einen abweichenden Verlauf vorliegen. Der Eintritt nach der Lebenserfahrung möglicher, aber nicht überwiegend wahrscheinlicher negativer Ereignisse braucht nur berücksichtigt zu werden, wenn dafür konkrete Anhaltspunkte vorliegen. Die Situation, dass ein einzelner Verbraucher der Darlehensnehmergeinschaft im Sinne der gesamtschuldnerischen Haftung für das gesamte Darlehen in Anspruch genommen wird, was ihn im Ergebnis überfordert und dazu

führt, dass er seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht mehr nachkommen kann, setzt ein Zerwürfnis des jeweiligen Verbraucherverbundes voraus, sprich Scheidung, Todesfall, massive Interessendivergenz o. Ä. Eine solche Situation stellt im Zeitpunkt der gemeinschaftlichen Darlehensaufnahme i. d. R. einen nicht erwarteten bzw. nicht vorhersehbaren Zustand dar und kann im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung folglich unberücksichtigt bleiben.

### **2.3 Folgerungen aus der Wirtschaftlichkeit und dem Parteiwille**

Ein Zwang, aus formalen Gründen isoliert auf die jeweilige individuelle Kreditwürdigkeit jedes Ehegatten oder Partners unter Ausblendung des Ausgleichsanspruches abzustellen, würde an der Lebenswirklichkeit vorbeigehen. I.d.R. wollen sämtliche Partner einer Darlehensnehmermehrheit zur jeweiligen Absicherung als Eigentümer im Grundbuch stehen und somit auch im Kreditvertrag. Diese Absicherung liegt insbesondere im Interesse des einkommensschwachen, bspw. halbtags arbeitenden, alleine nicht kapitaldienstfähigen Ehegatten. Eine gesonderte Kreditwürdigkeitsprüfung beider Ehepartner würde eine solche Konstellation nahezu unmöglich machen.

Eine isolierte, doppelte Kreditwürdigkeitsprüfung wäre zudem praktisch nicht handhabbar. Sie würde im Zweifel zur Kreditunwürdigkeit beider Partner führen: Im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung müssen sich beispielsweise Eheleute nicht nur dazu äußern, ob sie Kinder planen, sondern auch, wer eine etwaige Berufstätigkeit aufgeben oder einschränken wird. Dieser Partner wäre oft von vorn herein nicht mehr allein kreditwürdig, da auf die Leistungsfähigkeit des anderen nicht mehr abgestellt werden dürfte. Selbst die geplante Wiederaufnahme einer Berufstätigkeit wäre irrelevant, da es bei der mangelnden Kapitaldienstfähigkeit während der Elternzeit verbleibt. Die Kreditwürdigkeit könnte in diesen Fällen höchstens dann bejaht werden, wenn auf Grundlage familienrechtlicher Modellrechnungen hypothetische ehebedingte Unterhaltsansprüche "wahrscheinlich" wären. Da der Unterhalt auch in nicht-monetären Leistungen bestehen kann und zudem ein Selbstbehalt zu berücksichtigen wäre, würde sich in vielen Fällen an der mangelnden Kapitaldienstfähigkeit des betroffenen Partners nichts ändern. Zudem müssten sich die Eheleute bereits vor Kreditaufnahme zum etwaigen Wechsel ihrer Steuerklassen äußern, da dies auf den einzelnen Partner bezogen erhebliche Auswirkungen auf dessen verfügbares Einkommen hätte.

## **3 Ob und ggf. wie könnte die Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmern mit dem Richtlinienziel des Überschuldungsschutzes für den Verbraucher in Einklang gebracht werden?**

### **3.1 Überschuldungsschutz durch § 426 BGB**

Zunächst ist festzustellen, dass sich aus den unter Ziffer 2 dargestellten Überlegungen zur Rechtslage ergibt, dass sich in keiner Weise ein Widerspruch zum gewünschten Überschuldungsschutz des einzelnen Verbrauchers dadurch ergibt, dass mehrere Darlehensnehmer in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden. Dies hängt maßgeblich damit zusammen, dass die Ausgleichsansprüche im Innenverhältnis stets nur zu einer quotalen, verhältnismäßigen Haftung führen, die den einzelnen Verbraucher gerade nicht überfordert.

### **3.2 Überschuldungsschutz durch verantwortliche Kreditvergabe**

Unabhängig davon sei darauf hingewiesen, dass die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in erster Linie die verantwortliche Kreditvergabe verfolgt. Die verantwortliche Kreditvergabe kommt dem individuellen Schutz des Verbrauchers zugute. Sie schließt jedoch eine Gesamtbetrachtung der Kreditwürdigkeit mehrerer Schuldner bei der Kreditvergabe nicht mit der Überlegung aus, jeder Verbraucher müsse vor einer individuellen Überschuldung geschützt werden. Eine Kreditvergabe ist auch dann verantwortungsvoll, wenn mehrere Schuldner gemeinsam den Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommen können.

Dieses Verständnis kommt in Artikel 1 und 4 sowie Erwägungsgrund (83) der Richtlinie zum Ausdruck. Artikel 1 spricht zutreffend von "einem gemeinsamen Rahmen zur Regelung bestimmter Aspekte, wozu auch eine Verpflichtung gehört, vor der Gewährung eines Kredits eine Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen; ... als Grundlage für die Ausarbeitung wirksamer Kreditvergabestandards (...)". Artikel 4 Ziffer 17 definiert sodann die Kreditwürdigkeitsprüfung als "die Bewertung der Aussicht, dass den Schuldverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachgekommen wird". Diese Definition zielt erkennbar nicht darauf ab, dass jeder Verbraucher als Schuldner des Kredites sämtlichen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag selbst nachkommen können muss, sondern dass den Schuldverpflichtungen (durch sämtliche Schuldner gemeinsam) nachgekommen wird.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass das Ziel der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht der Überschuldungsschutz des Einzelnen ist. Gegen eine individualschützende Interpretation der Kreditwürdigkeitsprüfung zum Schutz des Verbrauchers vor einer Überschuldung spricht, dass es die Richtlinie den Mitgliedstaaten in Erwägungsgrund (83) überlässt, den Aspekt der Kreditwürdigkeitsprüfung ausschließlich durch das Aufsichtsrecht umzusetzen. Den Begriff der Überschuldung oder des individuellen Überschuldungsschutzes verwendet die Richtlinie im Zusammenhang mit der Kreditwürdigkeitsprüfung daher zutreffend kein einziges Mal.

Entsprechend rekurriert das deutsche Umsetzungsgesetz in der Begründung zu §§ 505a bis 505d BGB auf eine zentrale Entscheidung des EuGH (Urteil vom 27.03.2017, Rs C- 565/12), wonach das Ziel der Kreditwürdigkeitsprüfung "ein wirksamer Schutz der Verbraucher vor der unverantwortlichen Gewährung von Krediten, die ihre finanziellen Möglichkeiten überschreiten und zu ihrer Zahlungsunfähigkeit führen können" ist. Der deutsche Gesetzgeber spricht daher in der Gesetzesbegründung auch lediglich davon, seine Absicht sei zugleich der Schutz des Verbrauchers bzw. eine auch individualschützende Regelung - maßgeblich in Abgrenzung zum rein aufsichtsrechtlichen Kontrollregime. Von einem Schutz eines jeden einzelnen Verbrauchers vor der individuellen Überschuldung ist hingegen weder in der Rechtsprechung des EuGH noch in der deutschen Gesetzesbegründung die Rede.

Dieses Verständnis des Schutzzwecks schlägt sich auch unmittelbar in der Regelung des § 505d BGB nieder. Die dortigen Rechtsfolgen (Zinsreduktion auf Refinanzierungszinssatz der Bank, Kündigungsrecht des Darlehensnehmers ohne Vorfälligkeitsentschädigung) sind konsequenterweise nicht darauf ausgerichtet, den einzelnen Verbraucher vor einer Überschuldung individuell zu schützen. Vielmehr muss der Darlehensnehmer trotz einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprü-

fung das Darlehen zurückzahlen. Jedoch kann er das zinsreduzierte Darlehen jederzeit fristlos ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen. Die gesetzlichen Rechtsfolgen dienen damit einer Disziplinierung des Kreditgebers durch Verweigerung einer Vorfälligkeitsentschädigung und durch Verweigerung der Zinsmarge im Sinne einer Erziehung hin zu einer verantwortungsvollen Kreditvergabe.

### **3.3 Überschuldungsschutz für die Darlehensnehmersmehrheit**

Der Vollständigkeit halber sei schließlich darauf hingewiesen, dass der Begriff des „Verbrauchers“ in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht dahingehend zu verstehen ist, dass hiermit stets nur eine individuelle Person bzw. Einzelperson gemeint ist. Vielmehr können auch - wie in den in Rede stehenden Konstellationen - Darlehensnehmersmehrheiten als Verbraucher in diesem Sinne angesehen werden.

Den Begriff wurde so bereits in der im Jahr 2008 verabschiedeten und im Jahr 2010 ins deutsche Recht umgesetzte Verbraucherkreditrichtlinie verwendet. Auch der Begriff des Darlehensnehmers wird seit dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes im Jahr 2002 im Singular verwendet. Es ergibt sich weder aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie noch aus dem Umsetzungsgesetz, dass mit dem Inkrafttreten beider Regelwerke eine Änderung der Begriffe und ihrer Bedeutung hergeführt werden sollte.

Die gesamte Richtlinie 2014/17/EU differenziert an keiner Stelle – das wird auch noch einmal im ESIS besonders deutlich – zwischen einem Ein-Personen- und einem Mehr-Personen-Verhältnis auf Seiten des Darlehensnehmers. Die Zulässigkeit eines Vertragsabschlusses mit mehreren Personen wurde bisher nie in Frage gestellt. Der Umstand, dass immer die Rede von dem Kreditnehmer oder dem Verbraucher ist, hat rein sprachliche Gründe und darf nicht mit einem zu weit verstandenen Schutzverständnis dahingehend interpretiert werden, dass eine Gesamtbeurteilung bei der Kreditwürdigkeitsprüfung unter der Richtlinie nicht zulässig sei.

Auch die Ausführungen im für die Kreditwürdigkeitsprüfung zentralen Artikel 18 der Richtlinie 2014/17/EU dürfen nicht dahingehend verstanden werden, dass die Kreditwürdigkeit jedes einzelnen Verbrauchers bei mehreren gesamtschuldnerischen Kreditnehmern für die gesamte Darlehenssumme bejaht werden müsste. Dies wird deutlich durch die Formulierung in Absatz 1 in Verbindung mit der Definition in Artikel 4 und durch Absatz 5 a), wonach der Kreditgeber dem Verbraucher den Kredit nur bereitstellt, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der gemäß diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise erfüllt werden – d.h. in der gemäß dem Vertrag vereinbarten Weise als Gesamtschuldner und nicht von dem bzw. jedem Verbraucher einzeln.

Dieses richtige Verständnis des Begriffs des Verbrauchers lässt sich ferner anhand weiterer Punkte belegen:

- ImmoKWPLV-E

Der Entwurf der ImmoKWPLV selbst nennt in § 4 Abs. 3 als einen zu berücksichtigenden negativen Umstand „Scheidung“. Dieser Umstand dürfte überhaupt keine Berücksichtigung fin-

den, wenn jeder der Ehegatten das gesamte Darlehen alleine zurückzahlen können müsste. Wenn bei Eheleuten getrennt eine volle Kreditwürdigkeitsprüfung erfolgen müsste, dann müsste jeder Ehepartner allein kreditwürdig sein (einschließlich etwaiger eigener Lebenshaltungskosten und etwaiger Unterhaltskosten für gemeinsame Kinder). Eine Scheidung hätte hinsichtlich laufender Unterhaltskosten keine Auswirkungen mehr auf die Kapitaldienstfähigkeit des anderen, denn der jeweilige Ehepartner wäre bei Aufnahme des Darlehens bereits in der Lage gewesen, seinen vollen Lebensunterhalt zu finanzieren. Für den Fall, dass nur ein Ehepartner Einkünfte hat und dieser folglich alleiniger Kreditnehmer würde, müssten bei diesem Ehepartner die ehelichen Unterhaltsansprüche des nicht verdienenden Ehepartners und Kinder ebenfalls von Anfang an voll zu Buche schlagen. Die nach Scheidung bestehenden Ansprüche gegen den verdienenden Ehepartner dürften sich durch eine Scheidung jedoch nicht gravierend erhöhen, d.h. eine Scheidung hätte für die Kreditwürdigkeitsprüfung keine Relevanz. Die getrennte Prüfung der Kreditwürdigkeit hätte letztendlich konsequenterweise zur Folge, dass ein gemeinsames Haushaltseinkommen und die gemeinsamen Haushaltsausgaben nicht mehr berücksichtigt werden könnten.

- EBA Guideline on Creditworthiness Assessment  
Dieselbe Überlegung wie zur ImmoKWPLV-E muss auch angesichts des „final reports on the Guideline on creditworthiness assessment“ der EBA zu den EBA Guidelines on Creditworthiness Assessment angestellt werden, wenn dort die Rede von Scheidung („divorce“) ist.
- Regelung zu zulässigen Kopplungsgeschäften  
Die Regelung in § 492b Abs. 1 BGB – und ihre Vorgabe in Art. 12 Abs. 2 der Richtlinie – setzt voraus, dass der Gesetzgeber bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehen vom Regelfall einer Schuldnergesamtheit ausgeht. Es ist somit zulässig, von den genannten Familienangehörigen den Abschluss von Kopplungsgeschäften zu verlangen, mit denen Vermögen angesammelt wird, das der Rückzahlung des Darlehens dienen soll. Damit gehen der Gesetzgeber und der Richtliniengeber selbst davon aus, dass mehrere Personen für die Rückzahlung des Darlehens einstehen können und nicht nur der Darlehensnehmer allein. Dass dies auch bei der Kreditwürdigkeitsprüfung Berücksichtigung findet, ist eine logische Schlussfolgerung.

Zu erinnern ist abschließend an die Antwort der Europäischen Kommission von April 2017 auf eine entsprechende Anfrage der Bundesregierung. Die Kommission äußert dort ihre politische Sorge um die ungewollten Konsequenzen einer zu strengen Interpretation der Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung.

Letztlich berührt die übermäßige Einschränkung der Möglichkeiten von Familien zur Aufnahme eines Immobilienkredites auch die in Artikel 6 Abs. 1 des Grundgesetzes niedergelegten Prinzipien. Denn die gemeinsame Vermögensbildung von Ehegatten ohne Rücksicht auf die Einkommensverteilung innerhalb der Familie ist ein wichtiger Bestandteil der ehelichen Gemeinschaft.



#### **4 Welche praktischen Erfahrungen mit Überschuldungsrisiken speziell in Konstellationen mit mehreren Darlehensnehmern wurden - auch vor Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie - gesammelt.**

Für sämtliche Darlehensnehmer - unabhängig davon, ob es sich um Einzeldarlehensnehmer oder Mehrpersonendarlehensnehmer handelt - ergeben sich Überschuldungsrisiken dann, wenn sich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in unvorhersehbarer Weise verändert. Diese unvorhersehbaren Veränderungen können und sollen jedoch bei der Kreditwürdigkeitsprüfung nicht berücksichtigt werden, wie es die §§ 3 und 4 ImmoKWPLV-E klarstellen.

Eine Sonderform der nicht vorhersehbaren Störung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteht bei der Darlehensvergabe an Personenmehrheiten. Hier ergibt sich das zusätzliche Risiko einer Entfremdung und Auflösung der Gemeinschaft mit der Folge, dass signifikante Mehrbelastungen entstehen können, welche die Bedienung eines gemeinschaftlich aufgenommenen Kredits gefährden können. Dies kann zum Verkauf der beliehenen Immobilie führen, was jedoch in vielen Fällen auch der dann geänderten Haushalts- oder Lebenssituation entspricht. Dieses zusätzliche Risiko wird jedoch dadurch in gewissem Maße kompensiert, dass negative Ereignisse, die den „Hauptverdiener“ einer Gemeinschaft treffen (Arbeitslosigkeit, Tod), mit der gleichen Wahrscheinlichkeit bei Einzeldarlehensnehmern auftreten, jedoch bei bestehenden Gemeinschaften im Einzelfall kompensiert werden können – insofern sind solche Risiken eher leicht geringer anzusetzen.

Zu diesen Überlegungen ist wiederholend anzumerken, dass die Betrachtung solcher möglichen, jedoch nicht konkret zu erwartenden Ereignisse in der aktuellen Fassung der ImmoKWPLV-E gerade nicht im Fokus steht. Im Sinne der in § 3 ImmoKWPLV-E geforderten Unterstellung des „nach der Lebenserfahrung anzunehmenden Verlaufs der Dinge“ ist ein Fortbestehen der (Ehe-)Gemeinschaft, die beabsichtigt, eine gemeinsame Immobilieninvestition zu tätigen oder fortgesetzt zu finanzieren, anzunehmen.

Nicht unerwähnt bleiben kann in diesem Zusammenhang die ständige höchstrichterliche Rechtsprechung zur sittenwidrigen Mitverpflichtung von Ehegatten oder nahen Angehörigen (vgl. dazu Pamp in Bankrechts-Handbuch, 5.Aufl., § 82 Rn. 95ff). Es existieren somit bereits Schutzmechanismen, die das Überschuldungsrisiko des einkommenslosen oder einkommensschwächeren Mitschuldners wirksam begrenzen. Damit sind weitere Maßnahmen entbehrlich, zumal diese dazu führen würden, dass weite Bevölkerungsteile von der Kreditaufnahme faktisch ausgeschlossen würden.