

Gesetzesantrag

der Länder Baden-Württemberg, Hessen

Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

A. Zielsetzung

Bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurden Gestaltungsmöglichkeiten, die der europäische Gesetzgeber bewusst vorgesehen bzw. zugelassen hatte, nicht genutzt. Dadurch wird die Vergabe von Immobilienkrediten an eine Vielzahl von Verbraucherinnen und Verbrauchern erheblich erschwert oder sogar unmöglich gemacht.

Ziel des Gesetzesantrages ist es deshalb, Umsetzungsdefizite zu beseitigen, um die Vergabe von Immobilier-Verbraucherdarlehen an Verbraucherinnen und Verbraucher in Deutschland nicht an strengere Voraussetzungen zu knüpfen als in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union.

B. Lösung

Das Umsetzungsgesetz soll in insgesamt vier Punkten korrigiert werden. Maßstab ist dabei ein fairer Interessenausgleich zwischen Verbrauchern und Kreditinstituten, der die Kreditvergabe für Wohnimmobilien und damit das „Häuslebauen“ auf eine sichere und verlässliche Basis stellt.

C. Alternativen

Beibehaltung der unbefriedigenden Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

D. Kosten der öffentlichen Hand

Die Änderung des Kreditwesengesetzes erleichtert Bundesbank und BaFin ihre Aufsichtstätigkeit. Wegen der Umlagefinanzierung hat dies keine Auswirkungen auf den Bundeshaushalt. Durch die zusätzliche Rechtssicherheit ist eine gewisse Entlastung der Gerichte denkbar, die insbesondere die Landeshaushalte in sehr geringem Maße entlastet. Durch die Vermeidung von Wohnungsräumungen und Umzügen in Heime dürften die Aufwendungen der kommunalen Haushalte für die Bereitstellung von Wohnraum und die Kosten der Pflegeversicherung in sehr geringem Maße reduziert werden.

E. Sonstige Kosten

Die größere Verlässlichkeit der Zinsbindungen und Wegfall der Überprüfung der Lebensplanung der Verbraucher dürfte die Kosten bei den Kreditinstituten senken und schafft so Spielraum für günstigere Zinsen für alle Verbraucher.

Bundesrat

Drucksache 578/16

06.10.16

Gesetzesantrag

der Länder Baden-Württemberg, Hessen

Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Staatsministerium Baden-Württemberg
Staatsminister und Chef der Staatskanzlei

Stuttgart, 5. Oktober 2016

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Stanislaw Tillich

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Regierungen der Länder Baden-Württemberg und Hessen haben beschlossen,
dem Bundesrat den als Anlage beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der
Wohnimmobilienkreditrichtlinie

mit dem Ziel zuzuleiten, die Einbringung gemäß Artikel 76 Absatz 1 Grundgesetz
beim Deutschen Bundestag zu beschließen.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des
Bundesrates in die Tagesordnung der 949. Sitzung des Bundesrates am
14. Oktober 2016 aufzunehmen und sie anschließend den Ausschüssen zur
Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Klaus-Peter Murawski

Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie¹
Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Kreditwesengesetzes

§ 18a des Kreditwesengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juni 2016 (BGBl. I S. 1514) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Eine Rückzahlung gilt bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag als wahrscheinlich, wenn der Darlehensnehmer bei Fortschreibung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse bei Vertragsschluss seinen Verpflichtungen vertragsgemäß nachkommen kann, es sei denn es bestehen aufgrund besonderer Umstände erhebliche Zweifel daran, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen zukünftig vertragsgemäß nachkommen kann.“

2. Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Satz 1 gilt entsprechend bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen bei demselben Kreditinstitut.“

3. In Absatz 4 Satz 3 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und die Wörter „es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“ ersetzt.

4. Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 4a eingefügt:

„(4a) Die Absätze 1 bis 4, 5, 7 und 8 gelten nicht für Immobiliendarlehensverträge, bei denen das Kreditinstitut

1. pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Darlehensgewährung vornimmt und dafür im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Verkaufserlös einer Wohnimmobilie oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erhält und

¹ Dieses Gesetz dient der Umsetzung der 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 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34; L 47 vom 20.2.2015, S. 34; L 246 vom 23.9.2015, S. 11).

2. erst dann eine Rückzahlung fordert, wenn im Leben des Verbrauchers ein oder mehrere vertraglich festgelegte Ereignisse eintreten, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditinstitut erlaubt, den Darlehensvertrag zu kündigen

(Immobilienverzehrcreditverträge).“

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1190) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 491 Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Keine Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind

1. Verträge gemäß Absatz 2 Satz 2 Nummer 4,

2. Immobiliendarlehensverträge, bei denen der Darlehensgeber

a) pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Darlehensgewährung vornimmt und dafür im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Verkaufserlös einer Wohnimmobilie oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erhält und

b) erst dann eine Rückzahlung fordert, wenn im Leben des Verbrauchers ein oder mehrere vertraglich festgelegte Ereignisse eintreten, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Darlehensgeber erlaubt, den Darlehensvertrag zu kündigen

(Immobilienverzehrcreditverträge).“

2. § 505a wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Eine Rückzahlung gilt bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag als wahrscheinlich, wenn der Darlehensnehmer bei Fortschreibung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse bei Vertragsschluss seinen Verpflichtungen vertragsgemäß nachkommen kann, es sei denn es bestehen aufgrund besonderer Umstände erhebliche Zweifel daran, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen zukünftig vertragsgemäß nachkommen kann.“

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

"Satz 1 gilt entsprechend bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen bei demselben Darlehensgeber."

3. In § 505b Absatz 2 Satz 3 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und die Wörter „es sei denn, der Darlehensvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“ ersetzt.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:**A. Allgemeiner Teil**

Ziel der Initiative ist es, Defizite bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht zu beseitigen, damit die Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehen an Verbraucher in Deutschland rechtssicherer erfolgen kann und nicht strengeren Voraussetzungen unterliegt als in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Um dieses Ziel zu erreichen soll das Umsetzungsgesetz in insgesamt vier Punkten korrigiert werden. Maßstab ist dabei ein fairer Interessenausgleich zwischen Verbrauchern und Kreditinstituten. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

1. Nach derzeitiger Rechtslage setzt die Kreditgewährung bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag die Wahrscheinlichkeit voraus, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Zu dem Begriff „wahrscheinlich“ gibt es jedoch bisher keine Definition, sodass es für Kreditgeber mit einer erheblichen Rechtsunsicherheit verbunden ist eine Kreditwürdigkeitsprüfung ordnungsgemäß durchzuführen. Der unbestimmte Begriff "Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung" wird deshalb nunmehr eingegrenzt, um für Verbraucher und Banken einen deutlichen Zugewinn an Rechtssicherheit zu erreichen.
2. Nach der aktuellen Rechtslage ist es möglich, dass Menschen wegen einer zwischenzeitlich durch Gesetz verschärften Kreditwürdigkeitsprüfung ihre in der Vergangenheit zu anderen gesetzlichen Bedingungen finanzierten Häuser und Wohnungen verlieren. Diese Folgen sind unzumutbar. Deshalb muss rechtssicher klargelegt werden, dass bei bestehenden Kreditverträgen sowie bei Neuverträgen in Fällen der Anschlussfinanzierung und Umschuldung in der Regel keine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung bei demselben Kreditinstitut erforderlich ist, auch wenn seit Inkrafttreten des Wohnimmobilienkreditrichtlinienumsetzungsgesetzes die Bedingungen andere sind.
3. Eine Kreditgewährung ist nach derzeitiger Rechtslage nur noch zulässig, wenn der Kredit innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers vollständig zurückgezahlt werden kann. Dabei darf nicht „hauptsächlich“ darauf abgestellt werden, dass der Wert der Immobilie voraussichtlich zunimmt oder den Kreditbetrag übersteigt. Dadurch wird bspw. der altersgerechte Umbau des Wohneigentums verhindert, sofern die laufenden Alterseinkünfte nicht für die vollständige Tilgung innerhalb der statistischen Lebenserwartung reichen. Durch die Übernahme der in Art. 18 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Ausnahme für Bau und Renovierung wird der Wohnungsbau ebenso wie die Modernisierung, der altersgerechte Umbau und die energetische Sanierung vorhandenen Wohnraums gefördert.
4. Kreditverträge, die der Alterssicherung dienen (sog. Immobilienverzehrcredite) fallen momentan in den Anwendungsbereich des Umsetzungsgesetzes, obwohl sie mit dem Fall der Eigenheimfinanzierung nicht vergleichbar sind. Von daher muss von der bisher nicht genutzten Ausnahme in Art. 3 Abs. 2 Buchst. a) der Richtlinie 2014/17/EU für Immobilienverzehrcredite Gebrauch gemacht

werden. Nur so ist es Verbrauchern möglich, Immobilienkreditverträge in der Praxis zu nutzen. So können z.B. Senioren die Kosten der altersgerechten Renovierung ihrer Immobilie oder die Pflegekosten finanzieren. Der Verkauf der Immobilie und der Umzug in ein Heim können vermieden werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Kreditwesengesetzes)

Die Änderungen des Kreditwesengesetzes sollen es den Kreditinstituten ermöglichen, Immobilial-Verbraucherkredite in einer Vielzahl von Fallgestaltungen rechtssicher zu vergeben, in denen nach der geltenden Rechtslage eine Vergabe nicht möglich wäre. Ohne diese Anpassungen im Aufsichtsrecht könnten die Institute die Kreditvergabe in diesen Fallgestaltungen nicht gegenüber der Aufsicht rechtfertigen. Deshalb sind die Anpassungen im Kreditwesengesetz zwingend erforderlich, um das angestrebte Ziel zu erreichen.

Zu Nummer 1:

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung wird durch eine widerlegliche Vermutung eingegrenzt. Die Rückzahlung gilt als wahrscheinlich, wenn der Darlehensnehmer bei Fortschreibung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse bei Vertragsbeginn seinen Verpflichtungen vertragsgemäß nachkommen kann. Lediglich in den Fällen, in denen aufgrund besonderer Umstände erhebliche Zweifel daran bestehen, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen zukünftig vertragsgemäß nachkommen kann, ist es nach Erwägungsgrund 55 der Richtlinie erforderlich, künftige Ereignisse im Leben des Darlehensnehmers zu berücksichtigen. Damit wird der Kreditvergabeprozess für Kreditinstitute und Darlehensnehmer erheblich vereinfacht und ihnen eine ausgiebige Erörterung und Überprüfung der weiteren Lebensplanung des Darlehensnehmers erspart. Es soll vermieden werden, dass künftige unsichere Ereignisse wie Arbeitslosigkeit, sinkendes Einkommen, Krankheit und familiäre Veränderungen von Elternzeit bis Scheidung für die Kreditvergabe regelmäßig eine Rolle spielen.

Bereits unverrückbar feststehende Ereignisse wie eine bereits erfolgte Kündigung oder eine schwere Erkrankung, die zur Erwerbsunfähigkeit führen wird, sind dagegen zu berücksichtigen, weil sie den Verhältnissen bei Vertragsschluss zuzurechnen sind. Erwägungsgrund 55 der Richtlinie nennt als Beispiel für ein solches feststehendes Ereignis den Eintritt in den Ruhestand.

Damit trägt der Darlehensnehmer die Verantwortung für seine Lebensplanung und die daraus folgende Zahlungsfähigkeit. Das Kreditinstitut trägt weiterhin die volle Verantwortung für die Kreditwürdigkeitsprüfung, kann diese aber auf die Angaben des Darlehensnehmers zu seinen gegenwärtigen persönlichen Verhältnissen stützen und muss keine Sicherheitsabschläge für künftige unsichere Ereignisse vornehmen. Im Übrigen trägt er der Wertung in Erwägungsgrund 55 folgend die Verantwortung für künftige Ereignisse, die nicht in der Sphäre des Darlehensnehmers liegen wie Änderungen des Zinsniveaus oder des Wechselkurses.

Im Ergebnis können damit Immobilien-Verbraucherdarlehen leichter an junge Familien vergeben werden. Das mit der Familienplanung einhergehende Risiko vorübergehend sinkender Einkommen (Elternzeit) wird in diesen Fallkonstellationen typischerweise durch die mit dem beruflichen Aufstieg verbundene Chance auf ein höheres Einkommen überkompensiert.

Auch Darlehensnehmer in befristeten Arbeitsverträgen profitieren von dieser Regelung. Bei vielen Personengruppen ist davon auszugehen, dass das Arbeitsverhältnis zu gleichen Konditionen fortgesetzt wird. Bei wissenschaftlichen Mitarbeitern über Abgeordnete bis zu Vorständen börsennotierter Unternehmen sind Befristungen heute üblich. Der Regelfall ist die Fortsetzung zu gleichen oder verbesserten Konditionen (befristet eingestellter Lehrer wird Beamter auf Lebenszeit; wissenschaftlicher Mitarbeiter beendet Habilitation und erhält eine Professur; Abgeordnete wird Ministerin). Das Lebensrisiko eines vorübergehenden oder dauerhaften Wegfalls des Einkommens können diese Personengruppen in aller Regel selbst einschätzen.

Schließlich wird durch die Fortschreibung des Einkommens sichergestellt, dass bei Selbständigen und Freiberuflern das durchschnittliche Einkommen der vergangenen Jahre zugrunde gelegt werden kann und Prognosen über die künftige Geschäftsentwicklung nicht erforderlich sind.

Das Umsetzungsgesetz entspräche mit dieser Regelung auch den Erwägungsgründen der Richtlinie (vgl. insb. Erwägungsgrund (55)).

Insgesamt bekommt der Kreditgeber durch die Regelung Rechtssicherheit, inwieweit „wahrscheinlich“ auszulegen ist und ist dennoch zur Vorsicht bzgl. der zukünftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Kreditnehmers angehalten.

Zu Nummer 2:

Die Regelung dient der Rechtssicherheit. Es wird gesetzlich klargestellt, dass eine Kreditwürdigkeitsprüfung auch im Falle einer Anschlussfinanzierung oder einer Umschuldung in entsprechender Anwendung des § 18a Abs. 2 S. 1 KWG in der heutigen Fassung nicht erforderlich ist, sofern die Darlehenssumme nicht deutlich erhöht wird oder – im Falle einer deutlichen Erhöhung – diese in die ursprüngliche Kreditwürdigkeitsprüfung nicht einbezogen wurde. Es ist zwar nicht auszuschließen, dass die Gerichte das geltende Recht in diesem Sinne auslegen. Die Klarstellung dient aber der Rechtssicherheit und liegt im Interesse von Darlehensnehmer und Kreditinstitut.

Insbesondere Darlehensnehmer bei Altverträgen, die eine besonders scharfe Kreditwürdigkeitsprüfung seitens des Kreditinstituts nicht bestehen würden, ihre Raten aber entrichten können, werden vor einem Auszug aus ihrem Eigentum bewahrt. Gerade in den Ballungsräumen werden zunehmend Quartiere gentrifiziert. Nicht nur eine Verdrängung der Mieter, sondern auch eine Verdrängung vorhandener Eigentümer kann für Projektentwickler in diesen Gebieten attraktiv sein. Durch den Erwerb der Darlehensverträge und eine scharfe Kreditwürdigkeitsprüfung könnten sie Eigentümer aus ihren Wohnungen drängen und diese nach Luxussanierungen mit erheblichem Gewinn verkaufen.

Auch die Kreditinstitute profitieren, weil ihnen der Aufwand und die Kosten der Kreditwürdigkeitsprüfung erspart bleiben.

Zu Nummer 3:

Diese Änderung dient der Förderung des Wohnungsbaus ebenso wie der Modernisierung, dem altersgerechten Umbau und der energetischen Sanierung vorhandenen Wohnraums.

Der Bundesgesetzgeber hat bei Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie den Art. 18 Abs. 3 der Richtlinie in § 18 a Abs. 3 KWG weitgehend übernommen. Dabei wurde der letzte Halbsatz nicht übernommen. Folge dieser Abweichung vom Grundsatz der 1:1 Umsetzung von Richtlinien ist, dass auch beim Bau und bei der Renovierung einer Wohnimmobilie eine Kreditvergabe nicht hauptsächlich auf den Wert der Wohnimmobilie gestützt werden darf. Die bewusste Entscheidung des europäischen Gesetzgebers, Bau und Renovierung auszunehmen, wird damit in Deutschland nicht übernommen. Die nachteiligen Folgen für den Wohnungsbau und die Renovierung sind erheblich.

Besonders augenscheinlich werden die negativen Folgen am Beispiel von Senioren, die ihre Wohnung altersgerecht umzubauen wünschen. Selbst wenn der Wert der Immobilie das für die Herstellung von Barrierefreiheit erforderliche Darlehen um ein Vielfaches übersteigt, müssen Senioren in der Lage sein in ihrer statistischen Lebenserwartung das Darlehen zu tilgen. Gerade bei Hochbetagten genügt eine auskömmliche Rente bei geringer statistischer Lebenserwartung deshalb nicht. Die Bank muss das Darlehen verweigern, die hochbetagten Senioren müssen in ein Heim umziehen.

Ein bewusstes Weglassen dieses Halbsatzes durch den Bundesgesetzgeber ist insofern ausgeschlossen, als es in der vom Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz erarbeiteten Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Ziffer 19 des Beschlusses des Bundesrates, in der eine Überarbeitung dieser Norm gefordert wurde, wörtlich heißt: "Die im Gesetzentwurf der Bundesregierung enthaltenen Vorgaben der §§ 505a ff. BGB-E sowie die entsprechenden Regelungen in § 18a des Kreditwesengesetzes in der Entwurfsfassung (KWG-E) setzen die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie 1:1 um." Offenbar ist bei der Umsetzung übersehen worden, dass der wichtige Halbsatz betreffend Bau und Renovierung nicht übernommen wurde. Dieses Versehen wird nunmehr korrigiert.

Es kann sich auch schon deshalb nicht um eine 1:1 Umsetzung handeln, weil z.B. der österreichische Gesetzgeber den Art. 18 Abs. 3 der Richtlinie mit dem fraglichen Halbsatz in das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz übernommen. Im dortigen § 9 heißt es wörtlich: "Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der unbeweglichen Sache ... den Kreditbetrag übersteigt ..., es sei denn, der Kreditbetrag dient zum Bau- oder zur Renovierung der Sache."

Zu Nummer 4:

Die Richtlinie sieht auch für Immobilienverzehrcredite eine Ausnahme in Art. 3 Abs. 2 Buchst. a) vor, die bisher nicht in deutsches Recht übernommen wurde.

In § 18 a Abs. 4a Nummer 1 wird die vom europäischen Gesetzgeber in Art. 3 Abs. 2 Buchst. a) i) vorgesehene Ausnahme für Immobilienverzehrcredite nach dem Modell der Umkehrhypothek in das deutsche Recht übernommen. Der Text der Richtlinie wurde bewusst abgeschrieben. Damit wird die Richtlinie in diesem Punkt 1:1 umgesetzt. Bei der Umkehrhypothek ist die Zahlung einer Rente durch das Kreditinstitut an den Darlehensnehmer vorgesehen. Als Gegenleistung erhält das Kreditinstitut ein sich mit jeder Rate steigerndes Recht an der Immobilie. Damit wird es z.B. Senioren ermöglicht, ihre Immobilie zu verwerten, ohne ausziehen zu müssen. Ein anderes Anwendungsbeispiel sind Familien, die in ihrem Haus bleiben möchten, bis die Kinder erwachsen sind, sich das Haus aber nicht mehr oder vorübergehend (ein Partner in Erziehungszeit) nicht mehr leisten können. Immobilienverzehrcredite ermöglichen in Kombination mit den herkömmlichen Immobilie-Verbraucherdarlehen auf die individuelle Lebenssituation der Verbraucher zugeschnittene Lösungen.

In § 18 a Abs. 4a Nummer 2 wird die vom europäischen Gesetzgeber in Art. 3 Abs. 2 Buchst. a) ii) vorgesehene Ausnahme für Immobilienverzehrcredite mit aufschiebender Bedingung in das deutsche Recht übernommen. Der Text der Richtlinie wurde bewusst weitgehend abgeschrieben. Damit wird die Richtlinie in diesem Punkt fast 1:1 umgesetzt. Lediglich die aufschiebend bedingten Ereignisse, deren gesetzliche Festlegung der europäische Gesetzgeber den Mitgliedstaaten freigestellt hat, wird den Vertragsparteien freigestellt. Bei dieser Form der Umkehrhypothek kann die Rückzahlung erst gefordert werden, wenn ein im Vertrag bestimmtes Ereignis im Leben der Darlehensnehmer (z.B. Tod des überlebenden Ehegatten) eintritt. Senioren können so ihre Immobilie verwerten und verlässlich bis zum Tod weiter in ihr wohnen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

Die im Kreditwesengesetz vorgenommenen Änderungen können ihre Wirksamkeit nur entfalten, wenn die entsprechenden Regelungen auch im BGB geändert werden. Der Bundesgesetzgeber hat diese Parallelstruktur bewusst gewählt, um in der Bankenregulierung und im Privatrecht die gleichen Grundsätze für die Kreditvergabe zu verankern.

Zu Nummer 1:

Für die vorgesehene Änderung von § 491 Abs. 3 S. 2 BGB gilt die Begründung zu Art. 1 Nummer 4 entsprechend.

Zu Nummer 2:

Die vorgesehene Änderung von § 505 a BGB überträgt den neuen Satz 3 in Absatz 1 und den neuen Satz 2 in Absatz 2, von der in § 18 a KWG vorgesehenen Regelungen im Grunde wortgleich in das BGB. Die Begründungen zu Art. 1 Nummern 1 und 2 gelten entsprechend.

Zu Nummer 3:

Die vorgesehene Änderung von § 505 b BGB überträgt die Ergänzung des § 18 a Abs. 4 KWG wortgleich in das BGB. Die Begründung zu Art. 1 Nummer 3 gilt entsprechend.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Änderungen sollen am Tag nach der Verkündung in Kraft treten, um möglichst rasch die Vergabe von Immobilier-Verbraucherdarlehen nach den neuen Grundsätzen zu ermöglichen.