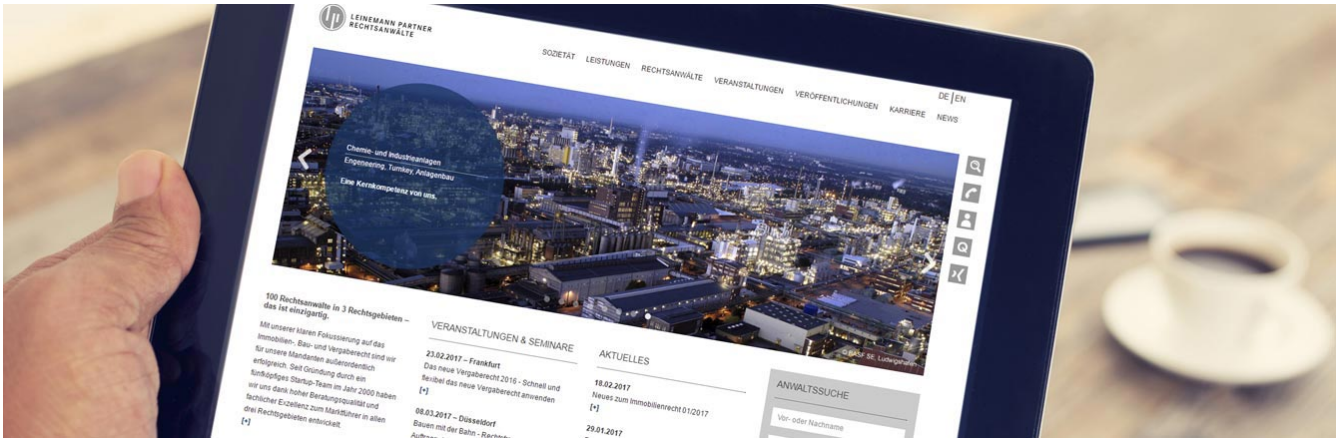
LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Neues zum Immobilienrecht 01/2016



Liebe Leserinnen und Leser,

es ist soweit: unser Newsletter zum Immobilienrecht geht an den Start!

Angesichts der rasanten Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der stetig wachsenden Zahl von neuen Regelungen und Gerichtsentscheidungen ist es für Immobilieninvestoren, Projektentwickler und andere Marktteilnehmer nicht immer einfach den Überblick zu behalten. Mit der „Neues zum Immobilienrecht“ möchten wir Sie im Immobilienrecht über aktuelle Entwicklungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Laufenden halten - ganz so wie Sie es aus unseren anderen Publikationen zum Bau- und Vergaberecht kennen.

Die erste Ausgabe unseres Newsletters widmet sich dabei unter anderem der Frage, welche Auswirkungen die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf die Kreditvergabe an ausländische Inverstoren hat. Da ausländische Investoren in der Vergangenheit maßgeblich an der Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland beteiligt waren, könnten Einschränkungen bei der Kreditvergabe zu einigen Veränderungen führen. Daneben finden Sie Informationen zum Gewerbemietrecht, zur Zweckentfremdungs- und zur Umwandlungsverordnung.

Sollten Sie weitergehende Fragen zu unseren Artikeln haben, können Sie uns gerne unter immobilienrecht@leinemann-partner.de schreiben oder Ihren persönlichen Berater ansprechen. Viele weitere Urteile, Bücher, Seminare und Veranstaltungen zum Thema finden Sie auch auf unserer Website unter www.leinemann-partner.de.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

Michael Göger und Ulrich Neumann

Themen

Sarah Scherwitzki, LL.M., Berlin
Arglist beim Immobilienverkauf – Einer schweigt, alle haften

Shushanik Roecker, Berlin
Bei der Genehmigung zur Begründung von Wohnungseigentum kommt es auf das Datum der Antragstellung an

Julia Hübner, Berlin
Bestätigung des Zweckentfremdungsverbots durch das Verwaltungsgericht Berlin

Stefan Jochen Hanke, LL.M., Köln
AGB-widriger Ausschluss der Aufrechnung im Gewerberaummietvertrag

Ulrich Neumann, Köln
Schriftform und immer wieder Schriftform: Bis wann kann ein Angebot zum Abschluss eines Mietvertrage

Michael Göger, LL.M., Berlin
Auswirkungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf die Kreditvergabe an ausländische Verbraucher

Sarah Scherwitzki, LL.M., Berlin

Arglist beim Immobilienverkauf – Einer schweigt, alle haften

BGH, Urteil vom 08.04.2016, V ZR 150/15

Verschweigt einer von mehreren Verkäufern einen Mangel der Kaufsache arglistig, können sich sämtliche Verkäufer gemäß § 444 Alt. 1 BGB nicht auf einen vertraglich vereinbarten Ausschluss der Sachmängelhaftung berufen. Eine Verkäufermehrheit muss dafür Sorge tragen, dass bestehende Offenbarungspflichten erfüllt werden, damit ein vereinbarter Ausschluss der Sachmangelhaftung durchgreifen kann.

Die Verkäufer betrieben zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses die Scheidung ihrer Ehe. Sie verkauften ihr mit einem Wohnhaus bebautes Hanggrundstück den Käufern unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Die Besichtigungstermine und Vertragsverhandlungen hatte ausschließlich die Ehefrau durchgeführt, der Ehemann hat sich zu dieser Zeit in stationärer psychiatrischer Behandlung befunden. Bei Kaufvertragsschluss handelte für ihn ein vollmachtloser Vertreter, er erklärte zu einem späteren Zeitpunkt die Genehmigung des Vertrags. An der seitlichen Grundstücksgrenze befand sich eine Winkelstützmauer, die vom Ehemann in Eigenleistung unter erheblicher Abweichung von der gemäß statischer Berechnung vorgesehenen Ausführung errichtet worden war. Die Winkelstützmauer weist nicht die erforderliche Standsicherheit auf und muss saniert werden. Die Käufer verlangen von den Verkäufern als Gesamtschuldner Schadensersatz, das Gericht sprach diesen zu. § 444 BGB sieht vor, dass ein Haftungsausschluss nicht gilt, wenn der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Es war bisher umstritten, ob bei einer Verkäufermehrheit und nur einem arglistig handelnden Verkäufer § 444 BGB nur auf den arglistig handelnden oder auf alle Verkäufer Anwendung findet. Der BGH kam zu dem Ergebnis, dass das Wort „Verkäufer“ als „Verkäuferseite“ ausgelegt werden muss. Im Vergleich zur früheren Rechtslage wird zwar dadurch die Haftung des nicht arglistig Handelnden erweitert, dies sei jedoch richtig, da die Rechte des Käufers andernfalls in erheblichem Maße beschränkt würden. Insbesondere bei einer Vielzahl von Verkäufern könne es zu erheblichen Problemen führen, wenn der Käufer den Arglistnachweis gegenüber allen Verkäufern führen müsste, um einen Rücktritt oder eine Minderung, die gemäß § 441 Abs. 2 BGB nur gegenüber allen Verkäufer erklärt werden kann, vornehmen zu können. In einem solchen Fall hätte der Käufer dann nur die Möglichkeit, gegenüber dem arglistig handelnden Verkäufer Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Es sei jedoch nicht ersichtlich, dass durch das neue Recht die Rechtsposition des Käufers dermaßen verschlechtert werden sollte. Im Ergebnis muss die Verkäufermehrheit im Innenverhältnis dafür Sorge tragen, dass die im Verhältnis zum Käufer bestehenden Offenbarungspflichten erfüllt werden, um insgesamt von dem Ausschluss der Sachmangelhaftung profitieren zu können. Andernfalls erweist sich die Freizeichnung aus Sicht des Käufers als unredlich. Der Ehemann war bei der Genehmigung des

Kaufvertrags psychisch in der Lage, eine Erklärung abzugeben. Er hätte spätestens zu diesem Zeitpunkt den Mangel des Kaufobjekts offenbaren müssen. Ein Verschulden der Ehefrau konnte gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB vermutet werden. Diese Vermutung wurde nicht entkräftet, denn sie hatte Hinweise auf den Mangel und handelte daher jedenfalls fahrlässig, indem sie keine Nachforschungen angestellt hatte.

Fazit

Auch der nicht arglistig handelnde Verkäufer kann sich in einem solchen Fall nicht auf einen Ausschluss der Sachmangelhaftung berufen. Er muss vor Abschluss des Kaufvertrags prüfen, ob Offenbarungspflichten bestehen könnten und, sofern sich dafür Anhaltspunkte ergeben, die Situation aufklären.

Shushanik Roecker, Berlin

Bei der Genehmigung zur Begründung von Wohnungseigentum kommt es auf das Datum der Antragstellung an

KG, Beschluss vom 05.01.2016 – 1 W 1032/15

Am 14.03.2015 ist die Berliner Umwandlungsverordnung (UmwandV) in Kraft getreten. Danach darf für alle Grundstücke im Bereich einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur mit Genehmigung begründet werden, § 1 UmwandV. Die Verordnung ist nur für Anträge anwendbar, die ab 03.03.2015 beim Grundbuchamt gestellt werden, § 3 S. 3 UmwandV. Problematisch war die Behandlung der Fälle, bei denen die für den Antrag notwendige Abgeschlossenheitsbescheinigung erst nach der Antragstellung eingereicht wurde. Das KG hat mit seiner Entscheidung klargestellt, dass es für die Anwendbarkeit der Umwandsverordnung auf das Datum der Antragstellung ankommt.

Das der Entscheidung zugrundeliegende Grundstück in Friedrichshain-Kreuzberg steht im Bereich einer dem Milieuschutz dienenden Erhaltungsverordnung i. S. v. § 172 Abs. 1 S.1 Nr. 2 BauGB. Der Eigentümer beabsichtigte das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufzuteilen. Der Antrag auf Teilung gemäß § 8 WEG wurde vor dem 03.03.2015 gestellt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde erst später, nach dem 03.03.2015, erteilt und dem Grundbuchamt nachgereicht. Das Grundbuchamt verlangte für die Eintragung im Grundbuch die Vorlage einer Genehmigung i. S. v. § 1 UmwandV.

Das KG sieht kein Bedarf einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Zwar liegt das Grundstück im Bereich einer dem Milieuschutz dienenden Erhaltungsverordnung. Das Grundbuchamt hat die Eintragungen im Grundbuch nur vorzunehmen, wenn ein Genehmigungsbescheid der Gemeinde vorliegt. Gleichwohl sei die UmwandV für den vorliegenden Fall nicht anwendbar, da der Antrag vor dem 03.03.2015 gestellt wurde. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst nachträglich erteilt und beim Grundbuchamt nachgereicht worden sei. Bei der Begründung von Wohnungseigentum sind der Eintragungsbewilligung ein Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beizufügen, § 7 Abs. 4 WEG. Das KG wies darauf hin, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung dem Grundbuchamt die Prüfung erleichtern soll, ob die Sollvorschrift, § 3 Abs. 2 WEG, beachtet wurde. Da eine Eintragung nur bei Vorlage einer solchen Bescheinigung erfolgt, ist das KG der Ansicht, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung nur eine formelle Eintragungsvoraussetzung darstellt. Das Vorliegen der Abgeschlossenheit selbst und die darüber ausgestellte Bescheinigung der Behörde seien keine materielle Wirksamkeitsvoraussetzung für die Begründung von

Wohnungseigentum (BGH, Urteil vom 18.07.2008 – V ZR 97/07). § 3 S. 3 UmwandV diene dem Schutz derjenigen, die auf den Bestand der geltenden Rechtslage im Zeitpunkt ihrer Antragstellung vertraut haben. Es gibt daher nach Ansicht des KG keinen Grund, den formellen Nachweis der Abgeschlossenheit nicht rückwirkend auf den Zeitpunkt der Antragstellung zuzulassen.

Fazit

Bei der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in Berliner Milieuschutzgebieten kommt es auf das Datum der Antragsstellung bei der Bauaufsichtsbehörde an und nicht auf den Zeitpunkt des Vorliegens der für den Antrag notwendigen Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Julia Hübner, Berlin

Bestätigung des Zweckentfremdungsverbots durch das Verwaltungsgericht Berlin

Das Inkrafttreten der Berliner Zweckentfremdungsverbotsverordnung im Mai 2014 sorgte sowohl unter kommerziellen als auch gelegentlichen Ferienwohnungsanbietern für erhebliche Unruhe. Durch die Regelungen der Verordnung versucht der Senat insbesondere die Kurzzeitvermietung von Wohnräumen im gesamten Stadtgebiet zu unterbinden. Die Ausnahmetatbestände für den Betrieb von Ferienwohnungen sind überschaubar und für Anbieter mit Gewinnerzielungsabsicht unattraktiv, sodass diverse kommerzielle Anbieter Klagen bei dem Verwaltungsgericht Berlin mit dem Verweis auf eine Verfassungswidrigkeit der Verordnung einreichten. Eine Verfassungswidrigkeit lehnte das Verwaltungsgericht Berlin in seinen Entscheidungen vom 08.06.2016 allerdings ab.

Die Wohnungsnot in Berlin ist kein neues Problem. Bereits in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts regulierte der Senat den Wohnungsmarkt mit einem Zweckentfremdungsverbot. Im Jahr 2002 kippte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Urteil vom 13.06.2002 - 5 B 19.01) indes die zu der Zeit geltende Zweite Zweckentfremdungsverbot-Verordnung mit der Begründung, dass überhaupt keine Gefährdungslage hinsichtlich der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen (mehr) vorläge. Mit Beschluss vom 13.03.2003 (Az.: 5 B 253.02) bestätigte das Bundesverwaltungsgericht, dass eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung aufzuheben ist, wenn ein Ende der Mangellage auf dem Wohnungsmarkt insgesamt deutlich in Erscheinung getreten und das Zweckentfremdungsverbot daher offensichtlich entbehrlich geworden ist. Ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz diene nicht dazu, Ziele städtebaulicher Art zu verfolgen oder allgemein unerwünschte Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zu verhindern. Auf diese Argumentation bauten nun auch die Kläger in den vorliegenden Rechtsstreitigkeiten. Mit Unterstützung des ehemaligen Präsidenten des Verfassungsgerichtshofes des Landes Berlin, Prof. Dr. Helge Sodan, beriefen sich die Kläger ferner darauf, dass die Verordnung gegen die Berufsfreiheit gemäß Art. 12 GG und die Eigentumsgarantie sowie den Gleichheitsgrundsatz verstoße. Die unterschiedlichen Übergangsregelungen in der Verordnung führen zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung im Verhältnis der gewerblichen Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung einerseits zu der Nutzung von Wohnraum für gewerbliche und berufliche sonstige Zwecke andererseits.

Das Verwaltungsgericht Berlin teilte diese Ansicht nicht. Vielmehr stellte die Kammer klar, dass die Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbots im gesamten Stadtgebiet erfüllt seien. Das vom Senat angewandte „Indikatoren- und Bewertungsmodell“ für die Berechnung der besonderen Gefährdungslage und die hieraus resultierenden Ergebnisse würden die Schlussfolgerung, dass im Land Berlin eine Wohnraummangellage im Sinne des § 1 Abs. 1 ZwVbG vorläge, tragen. Andere

wohnungspolitische Maßnahmen wie beispielsweise die Einführung der sog. Mietpreisbremse oder die verstärkte Neubautätigkeit könnten das Bevölkerungswachstum nicht auffangen. Ob und inwieweit tatsächlich im gesamten Stadtgebiet Berlins ein Wohnraummangel vorläge, musste der Senat nicht gesondert nach Bezirken feststellen. Selbst wenn die Wohnraumsituation in den einzelnen Bezirken unterschiedlich wäre und einzelne Bezirke sogar ausreichend Wohnraum hätten, würde dies nicht zeigen, dass ein annäherndes Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt gegeben wäre. Auch lehnte die Kammer einen Verstoß gegen die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit mit der Begründung ab, dass eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen weiterhin möglich sei - eben nur nicht im geschütztem Wohnraum. Diese Beschränkung sei auch gerechtfertigt, um der unzureichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entgegenzuwirken. Auch die schutzwürdigen Eigentümerinteressen gemäß Art. 14 Abs. 1 GG blieben gewahrt. Die Eigentumsgarantie schütze nicht die gewinnbringendste Berwertung des Eigentums. Indes sei es dem Eigentümer unbenommen, den Wohnraum weiterhin privatnützig durch längerfristige Vermietung zu verwenden. Einen Verstoß gegen Art. 3 GG sei bereits aufgrund eines fehlenen vergleichbaren Sachverhaltes abzulehnen gewesen, es läge unter anderem - im Gegensatz zu Arztpraxen, Tagesmüttern oder Freiberuflern - keine kontinuierliche Personenidentität vor.

Fazit

Die Kammer hat jeweils die Berufung zum Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zugelassen. Eine Ferienwohnung in Wohnräumen bisweilen legal zu betreiben, ist fast unmöglich. Ist die Einheit bauordnungsrechtlich und tatsächlich als Wohnraum deklariert, gibt es kaum Chancen, ein Negativattest zu erhalten. Allein auf die Personalknappheit und auf die Zurückhaltung der Behörden bei der Geltendmachung von Bußgeldern zu hoffen, ist nicht zu empfehlen.

Stefan Jochen Hanke, LL.M., Köln

AGB-widriger Ausschluss der Aufrechnung im Gewerberaummietvertrag

Auch bei einem Gewerberaummietvertrag darf die Aufrechnung mit unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Forderungen nicht ausgeschlossen oder auf Forderungen aus dem Mietverhältnis beschränkt werden.

BGH, Urteil vom 06.04.2016 - XII ZR 29/15

Der Vermieter verlangt von den Mietern Zahlung rückständiger Gewerberaummiete, nachdem die Mieter die Miete wegen eines Wassereintritts gemindert und die Aufrechnung mit Gegenansprüchen aus angeblich fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen erklärt hatten. Der Vermieter meint, Minderung und Aufrechnung seien wegen einer entsprechenden Klausel in dem formularmäßigen Mietvertrag unzulässig. Nach dieser Klausel kann der Mieter *„gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern.*“ Der Folgesatz enthält einige Ausnahmen, zu denen auch *„andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind“*, gehören.

Die Klausel ist insgesamt unwirksam! Der BGH betont zunächst, dass bei der Geschäftsraummiete – anders als bei der Wohnraummiete – formularmäßig sowohl die Mietminderung eingeschränkt als auch die Aufrechnung auf unbestrittene, rechtskräftig festgestellte oder entscheidungsreife Forderungen beschränkt werden kann. Im vorliegenden Fall jedoch werden die Mieterrechte auf Minderung, Zurückbehaltung und Aufrechnung darüber hinaus auf *„Forderungen aus dem Mietverhältnis“* beschränkt. Diese zusätzliche Beschränkung verstößt nach Ansicht des BGH gegen den Rechtsgedanken des § 309 Nr. 3 BGB (kein Aufrechnungsverbot für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen). Der Rechtsgedanke des § 309 Nr. 3 BGB sei auch bei der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB zu berücksichtigen, weil es sich hierbei um eine konkretisierende Ausgestaltung des Benachteiligungsverbots im Sinne des § 307 BGB handelt. Auch im Geschäftsverkehr schränke die vorliegende Klausel die Gegenrechte des Vertragspartners des Verwenders daher unangemessen und somit unwirksam ein.

Erwähnenswert ist auch, dass der BGH eine geltungserhaltende Reduktion der Klausel explizit ausschließt. Denn die klauselmäßige Gestattung der Aufrechnungsmöglichkeit sei inhaltlich zu eng mit der Beschränkung auf Forderungen aus dem Mietverhältnis selbst verknüpft, sodass diese beim Herausstreichen der Beschränkung inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrechterhalten würde. Dasselbe gelte, so führt der BGH weiter aus, auch *„für die mit gleicher Zielrichtung in einem einheitlichen Satz vereinbarten grundsätzlichen Verbote der Aufrechnung, der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts und der Berufung auf eine Minderung der Miete“.*

Fazit

Im Rahmen der Geschäftsraummiete können Minderung, Zurückbehaltung und Aufrechnung weiterhin formularmäßig beschränkt werden. Zahlungsansprüche des Vermieters dürfen gesicherte, bereicherungsrechtliche Ansprüche des Mieters jedoch nicht ausgeschlossen werden (BGH, Urt. v. 23.04.2008 – XII ZR 62/06). Eine Beschränkung auf unbestrittene, rechtskräftig festgestellte oder entscheidungsreife Gegenforderungen ist zulässig (BGH, Urteil vom 14.11.2007 – XIII ZR 337/06), eine darüber hinausgehende Beschränkung auf Forderungen aus dem Mietverhältnis dagegen nicht. Sämtliche Beschränkungen sollten unbedingt in separaten Klauseln erfolgen.

Ulrich Neumann, Köln

Schriftform und immer wieder Schriftform: Bis wann kann ein Angebot zum Abschluss eines Mietvertrage

„Der auf einen gewerblichen Mietvertrag Antragende kann regelmäßig jedenfalls binnen zwei bis drei Wochen erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt. (Amtlicher Leitsatz)“

BGH vom 24.02.2016 – XII ZR 5/15

Nach Unterzeichnung des Mietvertrags übersendet der Vermieter diesen am 9. Dezember per Post an den Mieter. Dieser unterschreibt den Vertrag erst am 27. Januar. Der Vermieter macht nunmehr geltend, der Vertrag sei nicht zustande gekommen, da der Mieter ihn nicht innerhalb des Zeitraums, in dem der Vermieter eine Annahme erwarten durfte, angenommen habe. Das Berufungsgericht ist der Ansicht die Annahme sei rechtzeitig erfolgt. Bei der Beurteilung, wann der Vermieter eine Annahmeerklärung erwarten durfte, rechnet es die Zeit zwischen dem 20. Dezember und 6. Januar vollständig heraus. Hiergegen wendet sich der Vermieter mit der Revision.

Mit Erfolg! Die Gegenzeichnung durch den Mieter erfolgte zu spät. Der BGH bestätigt die in Rechtsprechung und Literatur herrschende Auffassung, nach der selbst bei Mietverträgen über Gewerberaum mit hohen Mieten und Unternehmen, bei denen sich aufgrund ihrer komplexen Organisationsstruktur die Annahme verzögern kann, eine Annahmeerklärung regelmäßig binnen zwei bis drei Wochen zu erwarten ist. Nach Auffassung des BGH führt auch die vom Berufungsgericht vollständig herausgerechnete Zeit zwischen Heiligabend und Heilige Drei Könige nicht zu einer Verlängerung der Annahmefrist über vier Wochen hinaus. Zwar sind im Rahmen der „regelmäßigen Umstände“ im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB auch verzögernde Umstände, die der Antragende kannte oder kennen musste (z.B. Erfordernisse der internen Willensbildung bei großen Unternehmen, absehbare Urlaubszeiten), zu berücksichtigen. Allerdings durfte der Vermieter hier davon ausgehen, dass es bei einem Unternehmen mit der Größe des Mieters in den Tagen unmittelbar vor Weihnachten beziehungsweise nach Neujahr nicht zu einem geschäftlichen Stillstand kommt.

Fazit

Zu dem in der Praxis immer wieder relevanten Thema des Schriftformerfordernisses nach § 550 BGB hat der BGH bereits entschieden, dass auch ein nach Ablauf der Annahmefrist unterzeichneter Vertrag zur Wahrung der Schriftform ausreichen kann, wenn die Vertragsbedingungen eines konkludent abgeschlossenen Mietvertrags in einer der „äußeren Form“ des § 126 Abs. 2 BGB genügenden Urkunde enthalten sind (BGH, IMR 2010, 180). Einen nachträglichen Streit über den

Zeitraum, in dem eine Annahme nach § 147 Abs. 2 BGB möglich ist, vermeidet ein Vertragspartner am besten aber dadurch, dass er zeitnah, spätestens nach zwei Wochen, die Annahme eines Angebots erklärt.

Michael Göger, LL.M., Berlin

Auswirkungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf die Kreditvergabe an ausländische Verbraucher

Am 11.03.2016 hat der Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (EU-Richtlinie 2014/17/EU 04.02.2014) beschlossen. Dabei wurde mit dem neuen § 503 BGB auch eine Regelung geschaffen, die Auswirkungen auf die Vergabe von Immobilienkrediten an Verbraucher mit Wohnsitz in Ländern hat, die zwar Mitglied der EU, nicht jedoch der Eurozone sind, also zum Beispiel Großbritannien, Schweden, Dänemark, Tschechien oder Polen. Danach kann ein solcher Kreditnehmer von seiner Bank verlangen, dass sein Immobiliendarlehen auf seine Landeswährung umgestellt wird, wenn das Wechselkursverhältnis zwischen Darlehenswährung und Landeswährung des Verbrauchers um mehr als 20% zum Nachteil des Verbrauchers von demjenigen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abweicht. Schließt beispielsweise ein Brite in Deutschland ein Euro-Immobiliendarlehen ab, könnte er bei Erreichen der 20% Schwelle verlangen, dass die Darlehenswährung in Britische Pfund umgewandelt wird. Er wird also durch die neue Regelung gegen das Wechselkursrisiko geschützt.

Für die Banken, die jetzt das Wechselkursrisiko tragen, bedeutet dies, dass sie bei der Kreditvergabe an ausländische Verbraucher andere Risikoberechnungen zu Grunde legen werden. Dies kann dazu führen, dass Kredite für Ausländer schlicht teurer werden, oder dass die Banken ihre Kreditvergabe an ausländische Verbraucher einschränken. Angesichts dessen, das Verbraucher aus Großbritannien und Dänemark in den vergangenen Jahren massiv in deutsche Immobilien investiert haben, bliebe dies für den deutschen Immobilienmarkt nicht ohne Folgen.

Daneben besteht aber auch die Möglichkeit, dass die Parteien im Darlehensvertrag zu Lasten des Verbrauchers von § 503 BGB abweichen. § 503 BGB sieht solche Abweichungen sogar ausdrücklich vor: So kann etwa gem. § 503 Abs. 1 S. 2 BGB im Darlehensvertrag vereinbart werden kann, dass die Landeswährung des Darlehensnehmers die Währung ist, in der er zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurück gezahlt werden soll. Ferner steht es den Parteien gemäß § 503 Abs. 2 S. 2 BGB frei, im Darlehensvertrag einen bestimmten Wechselkurs oder einen bestimmten Tag zur Berechnung des Wechselkurses für die Umwandlung zu bestimmen. Im Einzelnen bestehen allerdings viele Unsicherheiten, wie von diesen Öffnungsregelungen wirksam Gebrauch gemacht werden kann. So stellt sich etwa die Frage, ob als Landeswährung des Darlehensnehmers auch die Währung vereinbart werden kann, in der der Darlehensnehmer Mieteinnahmen aus der Immobilie erzielt, deren Ankauf durch das Darlehen finanziert werden soll. Dies wäre sicherlich sinnvoll. Wenn § 503 Abs. 1 S. 2 BGB jedoch so verstanden werden muss, dass die Mieteinnahmen bereits „zum Zeitpunkt der maßgeblichen

Kreditwürdigkeitsprüfung“ vorhanden sein müssen, könnte hierauf nicht abgestellt werden. Bei einer Ankauf-Finanzierung werden Mieteinnahmen naturgemäß ja nicht schon bei der Kreditprüfung vereinnahmt, sondern erst nach Zahlung des Kaufpreises und Übergabe des Kaufgegenstandes.

Fazit

EU-Ausländer, die sich um einen Verbraucher-Immobiliarkredit bewerben, könnten es zukünftig schwerer haben. Es bleibt abzuwarten, wie die Banken auf den neuen § 503 BGB reagieren. Um Schwierigkeiten bei der Kreditvergabe von vornherein zu vermeiden, könnte der Verbraucher allerdings eine GmbH oder eine GmbH & Co. KG gründen und über diese die Immobilie ankaufen und finanzieren. Hierdurch entsteht zwar ein erhöhter Aufwand, § 503 BGB findet dann jedoch keine Anwendung, da in diesem Fall der Darlehensvertrag eben nicht mit einem Verbraucher abgeschlossen wird.