

Daniela Landgraf

# DIE WOHNIMMOBILIEN- KREDITRICHTLINIE

Ärgerlich, überflüssig oder doch nützlich?

Eine humorvolle Betrachtung für Kunden, Vermittler, Kreditprüfer  
und andere Leidtragende der neuen Gesetze

## IMPRESSUM

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, sowie Verbreitung durch Bild, Funk, Fernsehen und Internet, durch fotomechanische Wiedergabe, Tonträger und Datenverarbeitungssysteme jeder Art nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags.

Die Ratschläge in diesem Buch wurden von der Autorin und vom Verlag sorgfältig erwogen und geprüft, dennoch kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung der Autorin bzw. des Verlags und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen. Der Verlag weist ausdrücklich darauf hin, dass im Text enthaltene externe Links vom Verlag nur bis zum Zeitpunkt der Buchveröffentlichung eingesehen werden konnten. Auf spätere Veränderungen hat der Verlag keinerlei Einfluss. Eine Haftung des Verlags für externe Links ist stets ausgeschlossen.

Lektorat: Maiken Richter  
Korrekturat: Bianca Weirauch  
Layout, Umschlaggestaltung und Satz:  
Susanne Büttner

ISBN 978-3-946287-23-0

1. Auflage 2017  
Dieses Buch ist auch als E-Book erhältlich.  
[www.sorriso-verlag.com](http://www.sorriso-verlag.com)

Werde Teil der sorriso community:



## BILDNACHWEIS

© #110357977/K.-U. Häbler/fotolia.de  
© Illustrationen im Buch: Diana Isabell Glusa & Axel Ernst Christian Glusa  
© Autorenfoto: [www.snapshotz.de](http://www.snapshotz.de)

Daniela Landgraf

# DIE WOHNIMMOBILIEN- KREDITRICHTLINIE

Ärgerlich, überflüssig oder doch nützlich?

Eine humorvolle Betrachtung für Kunden, Vermittler, Kreditprüfer  
und andere Leidtragende der neuen Gesetze



# INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort.....	6
Der Amtsschimmel wiehert.....	6
1. Einführung.....	10
1.1. Sprachtraining.....	10
1.2. Die WOKRI – Sinn und Zweck.....	13
1.3. Wen soll das Gesetz genau schützen und in welcher Situation?.....	17
2. Darlehensarten und Kreditwürdigkeitsprüfung .....	21
2.1. Welche Verbraucherdarlehensarten kennt das BGB? ..	21
2.3. Die neue Kreditwürdigkeitsprüfung.....	36
2.4. Rechtsfolgen nicht ordnungsgemäßer Kreditwürdig- keitsprüfung.....	47
3. Informationspflichten zu Beginn .....	52
3.1. Die vorvertraglichen Informationen.....	52
3.2. Das ESIS.....	56
4. Pflichten von Vermittlern und Beratern .....	73
4.1. Zwei Gewerbezulassungen für eine Finanzierung? .....	73
4.2. Mitarbeiter.....	76
4.3. Vermittlung, Beratung oder beides? Was denn nun? ..	79
4.4. Informations- und Beratungspflichten .....	88
4.5. Alte Hasen, neue Hasen, junge Hasen, Osterhasen .....	92
5. Sonstiges Wissenswertes .....	97
5.1. Kuriositäten bei der Objektbewertung .....	97
5.2. Kopplung? Bündelung? Was denn nun und warum? .....	100

6. Aktuelles	
6.1. Wer versteht jetzt wen nicht mehr? .....	109
6.2. Wird das neue Widerrufsrecht widerrufen? .....	111
6.3. Aktuelle Kritik der Interessenverbände.....	117
7. Praxis-Exkurs	
7.1. Kundengespräche in der Praxis.....	119
7.2. Typische Fehler bei der Finanzierungsberatung.....	128
8. Zu guter Letzt .....	132
8.1. Ein wenig Humor zum Fast-Schluss.....	132
8.2. Resümee.....	135
Die Autorin .....	141
Glossar .....	142

# VORWORT

## DER AMTSSCHIMMEL

### WIEHERT

Der Amtsschimmel wiehert, die Hunde bellen und die Karawane zieht weiter! Wir schreiben das Jahr 2016 – ein gewaltiger Sturm bricht über das deutsche Kreditgeschäft herein ... Was ist passiert?

In diesem Jahr wanderte die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Deutschland ein. Geboren wurde sie schon 5 Jahre zuvor. Sie hatte jedoch einen schlechten Start – so richtig anfassen wollte sie keiner. Erst im Frühjahr 2015 erbarmten sich einige Politiker und machten aus der europäischen Richtlinie einen Regierungsentwurf für Deutschland. Aber auch dann wollte keiner so richtig was mit der WoKri – wie sie teilweise schon liebevoll genannt wurde – zu tun haben.

Die WoKri sollte am 21.03.2016 in Deutschland umgesetzt werden und ab diesem Zeitpunkt sollten alle Banken ihre Systeme umgestellt haben, aber Rechtssicherheit gab es bis Mitte Februar 2016 noch immer nicht. Das Gesetz wurde am 18.02.2016 verabschiedet und am 11.03.2016 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Erst ab diesem Zeitpunkt gab es Rechtssicherheit für Banken, Vermittler und Berater darüber, was und mit welcher Formulierung tatsächlich in das deutsche Gesetz Einzug hielt. Diese hatten nun immerhin noch 10 Tage Zeit, sich umzugewöhnen.

In der Zeit vorher stellte die Vorbereitung auf die WoKri eine ausgesprochen große Herausforderung dar, vor allem für die Kreditgeber. Die Systeme mussten zwingend zum 21.03.2016 umgestellt werden, die Berater alle in den neuen Gesetzen geschult werden und es gab de facto keine Übergangsfrist. Das war für die Banken eine recht anstrengende Zeit – es wurde auf Grundlage der Regierungsentwürfe geschult und es wurden neue Beratungsprozesse integriert – ohne zu wissen, ob sie wirklich so in das deutsche Gesetz übernommen werden würden.

Insgesamt reagierten die Kreditgeber ausgesprochen unterschiedlich auf die Einführung der WoKri – von totaler Ignoranz („War was? Wir machen einfach weiter wie bisher!“) bis zur Schockstarre („Wir machen lieber gar kein Kreditgeschäft mehr!“) war und ist zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Buches alles am Markt vertreten. Doch wer hat nun recht?

Wie so häufig in der deutschen Gesetzgebung handelt es sich bei vielen Formulierungen, die die Wohnimmobilienkreditrichtlinie mit sich gebracht hat, um sogenannte unbestimmte Rechtsbegriffe.



Was genau ist ein „unbestimmter Rechtsbegriff“? Bei Wikipedia finden wir folgende Definition:

„Der unbestimmte Rechtsbegriff bezeichnet im deutschen Recht ein Merkmal innerhalb eines gesetzlichen Tatbestands oder einer sonstigen Rechtsquelle, das vom Gesetzgeber mit einem vagen mehrdeutigen oder nicht abschließend aufgezählten Inhalt versehen wird und dessen objektiver Sinn sich deshalb nicht sofort erschließt. Vor der Rechtsanwendung bedarf der unbestimmte Rechtsbegriff der Auslegung, um seinen rechtlich maßgeblichen Inhalt zu ermitteln.“

Was bedeutet das nun einfach ausgedrückt? Die Rechtsauslegung ist Interpretationssache. Rechtssicherheit gibt es erst durch eine entsprechende Rechtsprechung, das heißt, es muss erst einmal jemand klagen, bevor es „wirkliche“ Antworten und mehr Auslegungssicherheit gibt. Aber was bedeutet nun die WoKri für Kunden, Investoren, Vermittler, Berater und für Banken? Wo liegen die Missverständnisse und die scheinbaren Probleme? Wie kann sinnvoll damit umgegangen werden?

Dieser kleine Ratgeber soll Ihnen auf amüsante, kurzweilige und nicht ganz ernst zu nehmende Weise die Wohnimmobilienkreditrichtlinie etwas näherbringen.

Ich werde einige übertriebene Beispiele nutzen und teilweise auch in „Schubladen“ denken mit dem Ziel, Ihnen die Thematiken zu verdeutlichen. Ziel ist die Verständlichkeit der wichtigsten Themen, nicht Vollständigkeit und stets juristische Korrektheit – denn ich bin keine Juristin, sondern wie die meisten meiner Leser einfach „nur“ Anwenderin und Leidtragende. Vielleicht werden Sie am Ende feststellen: Auch manche Ge-



setze (bzw. die Gesetzesschreiber) können humorvoll sein – zumindest wenn man sie selbst mit einem kleinen Schmunzeln betrachtet.

Risiken und Nebenwirkungen: Dieses ist kein Lehr- und kein Fachbuch! Für Absolventen der Sachkundeprüfung kann dieses Buch einige Themen leichter verständlich und lernbar machen. Es ersetzt jedoch kein intensives Auseinandersetzen mit den einzelnen Themen.

Die Inhalte sind bestmöglich recherchiert und auf Grundlage von Gesetzen erstellt. Der Rechtsstand ist Dezember 2016. Die Interpretationen der Autorin sind bitte mit dem nötigen Humor zu betrachten. Teilweise werden Fakten sehr vereinfacht, provokativ und plakativ dargestellt.

Damit dieses trockene Thema einfacher verdaulich wird, sind einige Themen mit zugespitzten Fragestellungen und Interpretationen bestückt. Vor allem das erste und das vorletzte Kapitel sind natürlich nicht ganz wörtlich zu nehmen. Bitte geben Sie meinen dort beschriebenen Tipps für mögliche Zusatzgeschäfte keine allzu seriöse Bedeutung, sondern lassen Sie auch hier Ihren Sinn für Ironie und Humor spielen.

Für wen ist dieses Buch gedacht? Für alle Interessierten, insbesondere jedoch für diejenigen, die sich mit der neuen Gesetzgebung näher auseinandersetzen müssen oder wollen und keine Lust auf trockene Fachbücher haben. Für vertiefendes Fachwissen empfehle ich folgende Bücher:

1. Das neue Recht der Immobiliendarlehensvermittlung und
2. Fachmann/Fachfrau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK, beide erschienen bei Haufe.

# 1. EINFÜHRUNG

## 1. 1. SPRACHTRAINING



*„Geld allein macht nicht glücklich. Es gehören auch noch Aktien, Gold und Grundstücke dazu.“  
Danny Kaye*

Beginnen möchte ich mit einem lustigen Kapitel als lockerer Einstieg und mit einigen Begrifflichkeiten, die allein von der Anzahl der Buchstaben her schon nennenswert sind. Und wofür kann ich das gebrauchen? Vielleicht für Folgendes: Ich kenne aus meinem beruflichen Umfeld viele angehende Redner, aber auch Trainer, Coaches et cetera, die viel Geld bei Sprachtrainern lassen.

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie bietet eine grandiose Chance eines kostenfreien Sprach-, Sprech- und Artikulationstrainings für Berater, Trainer und Coaches. Wo sonst gibt es so viele schöne Wörter, die hintereinander gesprochen (und auch schon jedes für sich) so schöne Zungenbrecher sind.

Wenn Trainer und Redner die folgenden Worte unfallfrei hintereinanderweg aussprechen können, ist jedes andere Sprach-, Sprech- und Artikulationstraining überflüssig:

- Wohnimmobilienkreditrichtlinie,
- Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung,
- Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag,
- Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag,
- Immobiliendarlehensvermittler, nicht zu verwechseln mit dem Honorar-Immobiliendarlehensberater.

Mit diesen Worten aus der neuen Kreditwelt ist jedoch tatsächlich nur das alte Sprachübungsrepertoire erweitert worden ... Denn auch schon vor Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gab es hervorragende Worte, die als Sprech- und

Artikulationstraining bestens geeignet waren, wie wäre es zum Beispiel mit folgenden Begriffen:

- Beleihungswertermittlungsverordnung,
- Immobilienwertermittlungsverordnung,
- dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung.

Vielleicht sollten diese wunderbaren Worte in die Grundausbildung von Schauspielern, Logopäden, Sprechtrainern und anderen Berufsgruppen, bei denen es um Sprache und Sprechen geht, integriert werden.

Meine Sprechtrainerin jedenfalls hat auf mein Anraten diese Sprachübungen nun mit in ihren Lehrplan aufgenommen. Aber es gibt natürlich auch noch andere wissenswerte Hintergründe und Informationen, die ich Ihnen in diesem Buch näher bringen möchte. Steigen wir im Folgenden in etwas ernstere Themen ein.

## 1.2. DIE WOKRI – SINN UND ZWECK

*„Wer sich den Gesetzen nicht fügen will, muss die Gegend verlassen, wo sie gelten.“*

*Johann Wolfgang von Goethe*

Sinn und Zweck der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist der Schutz des Verbrauchers. Um das zu verstehen, müssen wir ein wenig in die Vergangenheit schauen.

In Amerika und einigen europäischen Ländern wurden in der Vergangenheit (vor allem vor 2008) viele Kredite nur aufgrund des Objektwertes vergeben. Dieser wurde jedoch häufig so berechnet, dass eventuelle künftige Wertsteigerungen bereits bei der Kreditvergabe mit einkalkuliert worden sind. Wenn Kunden ihr Darlehen nicht mehr bedienen konnten, dann wurde einfach der Kredit aufgestockt und somit für den Kunden Liquidität geschaffen, mit der er die nächsten Raten bedienen konnte.

Für viele Kunden hat sich dieses Modell spätestens zu dem Zeitpunkt zu ihrem Nachteil entwickelt, als sie arbeitslos geworden sind und keine neuen Kredite mehr erhalten haben. Daraufhin mussten viele Objekte zwangsversteigert werden, und der Erlös reichte häufig nicht dazu aus, alle Verbindlichkeiten zu bedienen. Viele Kunden waren daraufhin komplett zahlungsunfähig, und die Banken mussten die Kredite abschreiben (das bedeutet, sie haben viel Geld verloren). Das war einer der Krisenauslöser 2008.

Um die Verbraucher in Europa vor einer erneuten Finanzkrise oder Kreditklemme zu schützen, sollte die Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeführt werden. Denn das Wohneigentum

eines Verbrauchers stellt laut EU-Kommission das höchste Gut dar!

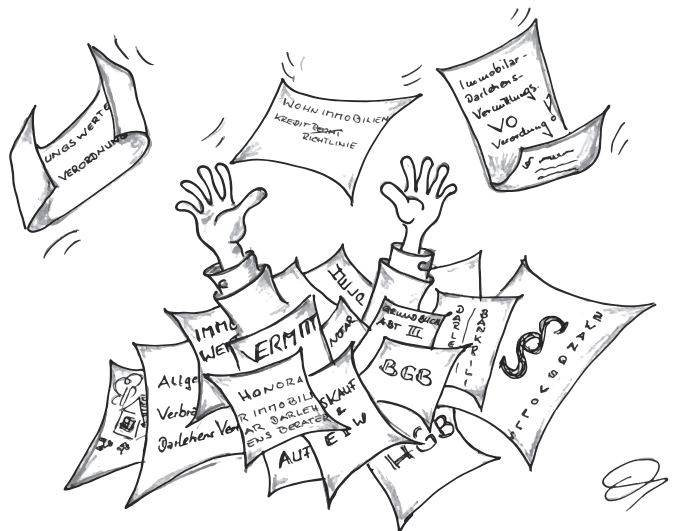
Sinn und Zweck der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist also der Schutz des Verbrauchers! Doch wer wird hier wirklich geschützt? Hier können drei Fragen gestellt werden:

1. Werden die Verbraucher geschützt oder bevormundet?
2. Wie gut ist der Schutz, wenn der Verbraucher vor der Kreditaufnahme so geschützt wird, dass er statt in einem Eigenheim ein Leben lang zur Miete wohnen muss?
3. Wer wird wirklich geschützt – Verbraucher, Großinvestoren oder die Banken?

Fangen wir mit Frage 1 an. Die neuen Kreditrichtlinien sehen umfangreiche Aufklärungs- und Dokumentationspflichten für Berater und Kreditprüfer vor. Diese werden Sie in den nächsten Kapiteln noch näher kennenlernen. Vielleicht werden Sie mir nach Beenden dieser Lektüre zustimmen, dass diese Praktiken teilweise etwas von Bevormundung haben. So muss der Berater derart viele Dinge erfragen und über so zahlreiche Themen aufklären, dass er schon fast als Zweitjob eine Praxis für Lebensberatung – oder noch besser für lebensbegleitende Beratung – eröffnen könnte. Falls der Berater hierfür keine Zeit hat, könnte er mit jemandem kooperieren oder eine Person einstellen – ein prima Zusatzgeschäft! Und wenn es dann eventuell mit der Finanzierung beim Kunden nicht klappt, weil der Kunde aufgrund der neuen Kriterien keinen Kredit erhält (denn er hat ja das im Gesetz verankerte Recht auf eine Kreditlehnung), so können die Berater den Kunden wenigstens in der Praxis für lebensbegleitende Beratung weiter bedienen – sie kennen ohnehin schon nahezu alle Details seines Lebens –, aber hierzu mehr im Kapi-

tel Der neue Beratungsprozess.

Zu Frage 2: Leider bekommen junge Familien sehr viel schwieriger einen Kredit als vor Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Warum das so ist, werden Sie im Kapitel Kreditwürdigkeitsprüfung erfahren. Das nenne ich mal echten Verbraucherschutz! Junge Familien verschulden sich nicht mehr für eine Immobilie und statt ein Darlehen für ein Eigenheim abzuzahlen, können sie lieber gleich in der Mietwohnung bleiben. Leider scheint hier vergessen worden zu sein, dass eine Immobilie gleichzeitig eine prima Altersvorsorge und Kapitalanlage ist! Für den Gesetzgeber macht es scheinbar viel mehr Sinn, ein Leben lang Miete zu zahlen – auch wenn heute noch nicht kalkuliert werden kann, wie hoch die Miete einmal steigen wird. Beim Eigenheim kennt der Kreditnehmer wenigstens seine Restschuld am Ende der Zinsbindung. Viele Banken bieten sogar einen gleichbleibenden Zinssatz für die gesamte Laufzeit des Kredites an, das heißt, der Kunde kann bis zur vollständigen Rückzahlung kalkulieren, was er monatlich für seine Immobilie als quasi Kaltmiete zu zahlen hat.



Dem Gesetzgeber zugutehalten kann man, dass natürlich mit zunehmendem Objektalter auch vermehrt Modernisierungsmaßnahmen anfallen können, aber – wie oben schon erwähnt – eine eventuelle Kaltmiete ist meines Erachtens noch viel weniger kalkulierbar, weil wir heute noch nicht die Inflationsraten von morgen oder von einem Zeitpunkt in 10, 20 oder 30 Jahren kennen.

Es könnten natürlich auch ganz neue Wohnmodelle entstehen. Die größten Chancen, ein Immobilien-Verbraucherdarlehen zu erhalten, haben die Mittdreißiger bis Mittvierziger ohne Kinder. Diese könnten ein Haus kaufen (und finanzieren) und daraus ein Mehrgenerationenprojekt gestalten, bedeutet die Aufnahme von jungen Familien und älteren Menschen, die leider keine Kredite mehr erhalten. Das sind doch interessante Perspektiven, oder?

Kommen wir nun zur Frage 3, die natürlich auch sehr provokativ gestellt ist. Aber mal ehrlich, wenn junge Familien und ältere Menschen keine Immobilien-Verbraucherdarlehen mehr aufgrund der strengeren Kreditprüfkriterien erhalten, fällt eine nicht ganz kleine Käuferschicht von Grundbesitz weg. Dadurch können Kapitalanleger und Investoren noch mehr Immobilien kaufen und an genau diese Kunden vermieten. Für die erste Interessensgruppe fallen einige Konkurrenten auf dem Immobilienmarkt weg. Aus Sicht von Kapitalanlegern ist die Wohnimmobilienkreditrichtlinie eine prima Sache – zumindest wenn sie kreditwürdig genug sind, ein Immobilien-Verbraucherdarlehen abzuschließen.

Eine Alternative hierzu wäre, dass sie nicht als Verbraucher handeln, denn dann müssen die Regelungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht beachtet werden. Aber das ist eine andere Geschichte und soll im nächsten Kapitel behandelt werden.



### **1.3. WEN SOLL DAS GESETZ GENAU SCHÜTZEN UND IN WELCHER SITUATION?**

*„Verbraucherschutz: harmlose und nützliche Verdauungsstörung einer modernen Demokratie-Diktatur - stärkt die konservierende und illusionäre »Mit mir nicht«-Attitüde, bei der es noch nicht einmal zu einer anständigen Plattitüde reicht.“  
Andreas Egert*

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie gilt nur für Verbraucherdarlehensverträge. Was genau bedeutet das? Ein Verbraucherdarlehen liegt gemäß § 491 BGB dann vor, wenn ein Verbraucher als Darlehensnehmer mit einem Unternehmer als Darlehensgeber einen entgeltlichen Darlehensvertrag abschließt. Aha, es müssen also folgende Kriterien erfüllt sein: Es muss ein Darlehen abgeschlossen werden.

Dieses Darlehen muss entgeltlich sein (a so nicht z. B. zins- und gebührenfrei).

- Der Darlehensgeber muss ein Unternehmer sein.
- Der Darlehensnehmer muss ein Verbraucher sein.

Als Erstes einmal können wir feststellen, dass dieses Gesetz nicht nur für Banken gilt, sondern für alle entgeltlichen Darlehensverträge, die ein Unternehmer mit einem Verbraucher abschließt, also auch für z. B. das private entgeltliche Darlehen zwischen einer GmbH und einer sonstigen Person, soweit sie als Verbraucher handelt.

Hier stellt sich die Frage: Wann ist eine Person überhaupt ein

Verbraucher und wann nicht? Gute Frage ... Bringen wir etwas Licht ins Dunkel.

Die richtigere Frage lautet: Wann handelt eine Person als Verbraucher und wann nicht? Denn eine Person ist nicht per se Verbraucher oder Nicht-Verbraucher, sondern ausschlaggebend ist der Darlehenszweck. Was bedeutet das konkret? Hier möchte ich gerne verschiedene Beispiele anführen, die das am besten erläutern. In ihnen geht es stets um Darlehen, die gegen Grundschulden abgesichert werden. Warum dieser Hinweis wichtig ist, erfahren Sie im Kapitel Definition der Darlehensarten.

**BEISPIEL 1:** Ein Kunde finanziert als Privatperson eine Wohnimmobilie. Er handelt eindeutig als Verbraucher.

**BEISPIEL 2:** Ein Unternehmer (z. B. der Gesellschafter/Geschäftsführer einer GmbH) kauft und finanziert privat eine Immobilie, um sie an sein Unternehmen zu vermieten. Da er diese Immobilie als Privatperson (Verbraucher) kauft, muss der Beratungs- und Kreditprüfungsprozess nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfolgen.

**BEISPIEL 3:** Derselbe Unternehmer wie in Beispiel 2 kauft und finanziert privat eine Lagerhalle, um sie an seine Firma zu vermieten. Es heißt ja Wohnimmobilienkreditrichtlinie! Was meinen Sie, sind die Richtlinien zu beachten? Ob Sie es glauben oder nicht: Die Richtlinien sind zu beachten. Dies wird Ihnen nach dem Kapitel Definition der Darlehensarten sicherlich deutlicher. Ich nehme eins vorweg: Dadurch, dass der Kunde als Privatperson (Verbraucher) handelt und das Darlehen gegen Grundschuld abgesichert ist, müssen die Regelungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht beachtet werden.

**BEISPIEL 4:** Derselbe Unternehmer wie in Beispiel 2 und 3 kauft und finanziert in seiner Geschäftsführeigenschaft für seine GmbH eine Lagerhalle. Kreditnehmer wird die GmbH. In diesem Fall ist die Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht anzuwenden, weil eine Kapitalgesellschaft per se niemals als Verbraucher handeln kann.

**BEISPIEL 5:** Derselbe Unternehmer wie in den vorangegangenen Beispielen kauft und finanziert eine Wohnimmobilie. Eigentümer der Immobilie wird er selbst, Kreditnehmer ist jedoch die GmbH. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist nicht zu beachten, aus der gleichen Begründung heraus wie in Beispiel 4: Eine GmbH kann niemals als Verbraucher handeln.

**BEISPIEL 6:** Unser Unternehmer aus den vorherigen Beispielen ist verheiratet. Er braucht ein Betriebsmitteldarlehen, z. B. für neue Maschinen oder Materialien für seine Firma. Seiner Ehefrau gehört eine Wohnimmobilie, die beide gemeinsam privat bewohnen. Er wird als Gesellschafter/Geschäftsführer selbst Kreditnehmer. Die Wohnimmobilie der Ehefrau soll als Sicherheit dienen, und es soll eine Grundschuld zur Kreditsicherung eingetragen werden. Was meinen Sie? Sind die Regelungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in diesem Fall anzuwenden? Nein, die Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist nicht anzuwenden, da es sich um ein Betriebsmitteldarlehen handelt und der Unternehmer in diesem Falle nicht als Verbraucher tätig wird. Dass die private Wohnimmobilie als Sicherheit dienen soll, spielt hierbei keine Rolle.

Allerdings ist die Bank gemäß Verbraucherkreditrichtlinien (seit 2011 gültig) verpflichtet, die Ehefrau über die möglichen Risiken aufzuklären. Es muss jedoch keine Beratung gemäß