



21. Januar 2008

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (Bundstags-Drucksache 16/7438) und Diskussionspunkte zur Einführung erweiterter Schuldnerschutzmöglichkeiten bei Forderungsverkäufen durch Banken

A. Allgemeines

Seit einiger Zeit gibt es vermehrt Meldungen darüber, dass Immobilienkredite bzw. Kreditforderungen von öffentlichen und privaten Kreditinstituten an Dritte veräußert werden. Durch derartige Verkäufe haben Kreditnehmer teilweise erhebliche Nachteile bzw. sogar Vermögensschäden erlitten. Die Koalitionsfraktionen haben in der Begründung zum Entwurf für ein Risikobegrenzungsgesetz deshalb zu erkennen gegeben, sich auch mit der Problematik des Verkaufs von Kreditforderungen befassen zu wollen.

Haus & Grund hält die Diskussion über eine Verbesserung der Interessenlage von Immobilienbesitzern beim Verkauf ihrer Immobiliendarlehen für wichtig und Rechtsänderungen im Hinblick auf den Schuldnerschutz für sinnvoll sowie notwendig. Vor allem muss es zu einer deutlichen Erhöhung der Transparenz kommen, wenn Kreditinstitute Darlehensforderungen bzw. Darlehensverträge veräußern und der Kreditnehmer mit einem neuen Gläubiger konfrontiert wird. Andererseits sollten neuartige Schuldnerschutzvorschriften nicht dazu führen, die Möglichkeiten der Kreditinstitute, Darlehensforderungen zu verkaufen, gänzlich unmöglich zu machen. Kreditverkäufe sind für die Banken ein wichtiges Refinanzierungsmittel, das zu neuen Kreditvergaben führen und die Risikokosten von Banken reduzieren kann. Derartige Vorteile spiegeln sich letztlich auch in günstigen Zinskonditionen für Darlehensnehmer wider und kommen somit auch den Verbrauchern zu Gute.

B. Einzelheiten

1. Änderung des Kreditwesengesetzes, Einführung einer gesetzlichen Pflicht für Kreditinstitute, Darlehen mit vertraglich vereinbarten Abtretungsverboten anzubieten (§§ 16, 53b Abs. 3 KWG-E)

Der Vorschlag, Kreditinstitute zu einer Ausweitung ihres Kreditangebotes zu verpflichten, wird begrüßt. Damit würde potentiellen Darlehensnehmern die Möglichkeit gegeben, sich bewusst für Darlehen zu entscheiden, die nicht veräußert bzw. auf Dritte übertragen werden können, auch wenn hierfür möglicherweise ein höherer Zinssatz gezahlt werden müsste.

Allerdings ist zweifelhaft, ob eine Verpflichtung der Banken zum Angebot abtretungsresistenter Kreditforderungen bei den Kreditnehmern mit den Risiken eines möglichen Forderungsverkaufs in Zusammenhang gebracht wird. Deshalb sollten Darlehensgeber gesetzlich verpflichtet werden, Darlehensnehmer vor Abschluss eines Kreditvertrages ausdrücklich über einen möglichen Forderungsverkauf und ein zu vereinbarendes Abtretungsverbot (§ 399 Alt. 2 BGB) zu informieren sowie über die möglichen Folgen einer Forderungsabtretung aufzuklären.

Des Weiteren könnte das Klauselverbot des § 309 Nr. 10 BGB um grundpfandrechtlich gesicherte Darlehensverträge erweitert werden. Dies versperrte den Weg, die Zustimmung des Darlehensnehmers zu einer möglichen Vertragsübernahme durch Dritte bereits bei Vertragsschluss über die Anerkennung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen einzuholen. Der Darlehensnehmer müsste seine Zustimmung zur Vertragsübernahme dann ausdrücklich erklären.

2. Gesetzliche Verpflichtung des Darlehensgebers zur Abgabe eines Folgeangebots vor Ablauf der Zinsbindungsfrist oder Hinweis zur Nichtverlängerung eines Vertrages (§ 492a BGB-E)

Wir begrüßen den Vorschlag, den Darlehensgeber zu verpflichten, dem Kreditnehmer vor Ablauf der so genannten Zinsbindungsfrist darüber zu informieren, ob und zu welchen Konditionen er zu einer neuen Zinsbindungsvereinbarung bereit ist. Damit kann sich der Kreditnehmer im Falle eines unattraktiven Folgeangebotes frühzeitig nach Alternativen umsehen.

Die Frist sollte im Interesse der Kreditnehmer möglichst lang sein. Außerdem reicht es nicht aus, den Kreditgeber zu verpflichten, bei Angabe eines Folgeangebotes die aktuellen Zinskonditionen zu benennen, von denen der Kreditgeber dann im Zeitpunkt der Verlängerung bzw. Neuverhandlung einer Zinsbindung abweichen kann. Vielmehr sollte der Kreditnehmer schon im Zeitpunkt des Verlängerungsangebotes wissen, zu welchen verbindlichen Konditionen der Kreditgeber den Kreditvertrag fortführen will. Eine frühzeitige Festlegung der Kreditinstitute ist zumutbar. Seit einigen Jahren bieten zahlreiche Banken im Rahmen der Immobilienfinanzierung so genannte Forward-Darlehen an, bei denen sich die Institute verpflichten, Darlehen zu bestimmten, fest zugesagte Zinskonditionen anzubieten, die erst in der Zukunft vom Kunden abgerufen werden.

Die Ausdehnung der Verpflichtung zur frühzeitigen Abgabe eines Folgeangebotes auf die Käufer von Kreditforderungen (Abtretungsempfänger/Zessionare) ist ebenfalls zu begrüßen. Verbunden werden müsste eine solche Verpflichtung allerdings mit weiteren gesetzlichen Änderungen, um sicherzustellen, dass der Zessionar überhaupt zur Abgabe eines Folgeangebotes befugt ist und über eine Banklizenz i.S.d. KWG verfügt.

Denkbar erscheint in diesem Zusammenhang auch ein generelles Verbot für Forderungsabtretungen grundpfandrechtlich gesicherter Darlehen, wenn der Abtretungsempfänger nicht über die erforderliche Banklizenz zum Angebot von Darlehen verfügt. Insoweit sollte § 399 BGB erweitert werden.

3. Gesetzliche Verpflichtung zur Abtretungsanzeige bzw. zum Wechsel des Darlehensgebers (§ 496 Abs. 1a BGB-E)

Eine obligatorische Informationspflicht im Falle der Forderungsabtretung oder des Gläubigerwechsels wird begrüßt. Damit wird der Kreditnehmer überhaupt erst in die Lage versetzt, sich nach einer Forderungsabtretung oder bei einer Übertragung seines Kredites auf einen Dritten, den er sich nicht als Vertragspartner ausgesucht hat, über den neuen Gläubiger zu informieren und gegebenenfalls seinerseits frühzeitig über eine Fortsetzung des Kreditvertrages nachzudenken. Die Anzeigepflicht erscheint wie vorgeschlagen in den Fällen entbehrlich, in denen der neue Gläubiger gegenüber dem Kreditnehmer nicht in Erscheinung tritt (stille Zession, § 496 Abs. 1a S. 2 BGB-E), alle vertraglichen Pflichten also weiterhin vom ursprünglichen Gläubiger erfüllt werden.

4. Erweiterung des Kündigungsschutzes bei Immobiliendarlehen; Ausdehnung der Vorschriften über Verbraucherkredite auf Immobiliendarlehen von Verbrauchern (§ 498 BGB-E)

Eine umfassende Ausdehnung der Kündigungsbeschränkungen von Verbraucherkreditverträgen auf sämtliche grundpfandrechtlich gesicherten Immobiliendarlehen von Verbrauchern erscheint nicht gerechtfertigt. In den Fällen, in denen „intakte“ Vertragsbeziehungen vorliegen, weil Darlehensforderungen nicht abgetreten worden sind, oder ein Wechsel des Vertragspartners nicht erfolgt ist, besteht keine Notwendigkeit, den Schuldnerschutz auszuweiten. Denn in diesen Fällen liegt die besondere Situation, in der ein Darlehensnehmer nach der Veräußerung der Kreditforderung gerät und vor der er geschützt werden sollte, nicht vor.

Allerdings sollte die Kündigungsschutzvorschrift des § 498 BGB auf die Fälle ausgeweitet werden, in denen ein(e) Kreditverkauf/Zession stattgefunden hat. Dann könnte der neue Gläubiger den von ihm übernommenen Kredit nur unter den Voraussetzungen des qualifizierten Ratenverzugs und der Nachfristsetzung kündigen. Eine Ausweitung der Kündigungsbeschränkungen von Immobilienverbrauchercreditverträgen erscheint in diesen Fällen sachgerecht, weil der Kreditnehmer einen neuen Vertragspartner erhält, auf dessen Auswahl er keinen Einfluss hatte.

Denkbar ist ferner, durch eine Änderung des § 498 Abs. 1 S. 2 BGB sicherzustellen, dass zur Wirksamkeit einer vorzeitigen Kündigung im Falle einer abgetretenen Kreditforderung bzw. eines Kreditverkaufs die Vorlage eines Sanierungsangebotes notwendig ist. Bislang *so//* der Darlehensgeber lediglich spätestens mit Fristsetzung ein Gespräch über die Möglichkeiten einer einvernehmlichen Lösung anbieten.

5. Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers ohne Vorfälligkeitsentschädigung bei Änderung des Vertragspartners bzw. Forderungsabtretungen (§ 490 Abs. 3 BGB-E)

Wir begrüßen die Einführung einer zusätzlichen Kündigungsmöglichkeit des Darlehensnehmers im Falle der Veräußerung eines Kredites an Dritte, die ohne die Zustimmung des Darlehensnehmers erfolgt. Damit wird den Betroffenen die Gelegenheit verschafft, das Vertragsverhältnis außerordentlich zu beenden, wenn ein Gläubigerwechsel stattgefunden hat und der Darlehensnehmer mit diesem Wechsel nicht ausdrücklich einverstanden war. Die Kündigungsmöglichkeit erscheint gerechtfertigt, weil der ursprüngliche Gläubiger sich seiner vertraglichen Pflichten durch eine Übertragung des Vertrages auf einen Dritten entledigt, ohne dass der Darlehensnehmer darauf Einfluss oder die Ursache für eine Vertragsübernahme gesetzt hatte. Im Falle der Immobilienfinanzierung werden in der Regel langjährige Vertragbindungen eingegangen. Darlehensnehmer suchen sich ihren Vertragspartner genau aus und legen Wert auf eine vertrauensvolle und stabile Vertragsbeziehung. Wechselt der Gläubiger, so erscheint ein außerordentliches Kündigungsrecht angemessen, denn der Darlehensnehmer hat dann ein berechtigtes Interesse daran, den Vertrag mit einem Vertragspartner zu lösen, auf dessen Auswahl er keinerlei Einfluss hatte.

In den Fällen, in denen der Darlehensnehmer seinerseits seinen vertraglichen Pflichten aus dem Darlehensverhältnis nachgekommen ist, also insbesondere seine Zahlungsverpflichtungen erfüllt hat und insoweit keinen Anlass zur Vertragsübernahme gesetzt hat, sollte zudem wie vorgeschlagen eine Vorfälligkeitsentschädigung nicht verlangt werden können. Denn eine Vorfälligkeitsentschädigung, die ein Darlehensgeber im Falle der außerordentlichen Kündigung nach heutigem Recht (§ 490 Abs. 2 BGB) geltend machen kann, wird dadurch gerechtfertigt, dass die Kündigungsgründe aus dem Risikobereich des Darlehensnehmers stammen. Findet ein Vertragspartnerwechsel statt und hat der Darlehensnehmer hierfür keinen Anlass gegeben, so entfällt auch die Rechtfertigung für die Vorfälligkeitsentschädigung.

6. Verschuldensunabhängiger Schadenersatzanspruch bei ungerechtfertigter Vollstreckung aus der Urkunde über die Erklärung zur Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Die Einführung eines gesetzlich normierten Schadenersatzanspruchs für die vertragswidrige Vollstreckung aus Urkunden über die Erklärung zur Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung ist sinnvoll. Dies verbessert und vereinfacht den Rechtsschutz von Kreditnehmern.