

GdW Stellungnahme

**Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken  
(Risikobegrenzungs-gesetz)**

Gesetzesentwurf der Bundesregierung (Bundestag-Drucksache 16/7438) sowie zu den Formulierungen von BMF und BMJ zu den "Diskussionen zur Einführung erweiterter Schuldnerschutzmöglichkeiten bei Forderungsverkäufen durch Banken "

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 23. Januar 2008

Januar 2008

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 8 24 03-0  
Telefax: +49 (0)30 8 24 03-1 99

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2008

**Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung der  
mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken  
(Risikobegrenzungsgesetz)**

Geszentwurf der Bundesregierung (Bundestag-Drucksache 16/7438) sowie zu den Formulierungen von BMF und BMJ zu den "Diskussionspunkten zur Einführung erweiterter Schuldnerschutzmöglichkeiten bei Forderungsverkäufen durch Banken"

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 23. Januar 2008

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Gegenstand der Stellungnahme des GdW</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen des GdW aus dem Verkauf/der Abspaltung von Kreditforderungen durch Banken in der Vergangenheit</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Mögliche gesetzgeberische Maßnahmen</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Vorschlag des GdW - Die Abtretung/Abspaltung von Darlehensforderungen sollte nur an Kreditinstitute möglich sein</b>	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Bewertung der Vorschläge von BMF und BMJ</b>	<b>5</b>
<b>a</b>	<b>Pflicht des Darlehensgebers zum Angebot nicht abtretbarer Darlehensverträge</b>	<b>5</b>
<b>b</b>	<b>Verpflichtung des Darlehensgebers zu Folgeangebot oder Hinweis auf Nichtverlängerung des Vertrages</b>	<b>5</b>
<b>c</b>	<b>Pflicht zur Anzeige der Abtretung bzw. des Wechsels des Darlehensgebers</b>	<b>5</b>
<b>d</b>	<b>Erweiterung des Kündigungsschutzes der Darlehensnehmer bei Immobiliendarlehensverträgen</b>	<b>5</b>
<b>e</b>	<b>Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers ohne Vorfälligkeitsentschädigung</b>	<b>6</b>
<b>f</b>	<b>Verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch bei ungerechtfertigter Vollstreckung aus der Urkunde über die Erklärung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung</b>	<b>6</b>

# 1 Gegenstand der Stellungnahme des GdW

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6,2 Mio. Wohnungen in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit etwa 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland.

Der GdW wird in seiner Stellungnahme zum "Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (Risikobegrenzungsgesetz)" nur zu einem Sachverhalt Stellung nehmen, nämlich der Einführung erweiterter Schuldnerschutzmöglichkeiten bei Forderungsverkäufen durch Banken.

Dies hängt damit zusammen, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stärker als andere Branchen mit Fremdkapital finanziert ist. Der durchschnittliche Fremdkapitalanteil liegt bei wohnungswirtschaftlichen Investitionsvorhaben wegen deren Kostenintensität und deren Volumen bekanntlich regelmäßig bei bis zu 80 %. Das Gros dieser Finanzierungen sind langfristige grundpfandrechtlich gesicherte Annuitätendarlehen. Die Branche ist also in besonderem Maße darauf angewiesen, in die Verlässlichkeit der langfristigen Finanzierungen vertrauen zu können. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre sieht der GdW einen gesetzgeberischen Bedarf, den Schuldnerschutz auch im Bereich der Unternehmenskredite zu verbessern.

In unserer Stellungnahme beziehen wir die vom Bundesministerium der Finanzen und Bundesministerium der Justiz gefertigten Formulierungen zur Verbesserung der Transparenz bei Verkäufen von Kreditforderungen mit ein.

## 2

### **Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen des GdW aus dem Verkauf/der Abspaltung von Kreditforderungen durch Banken in der Vergangenheit**

Die im GdW organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen finanzieren sich fast ausschließlich über grundpfandrechtlich gesicherte Annuitätendarlehen. Zu den Charakteristika dieser Darlehen zählt, dass der Darlehensvertrag über die gesamte Laufzeit bis zur endgültigen Tilgung abgeschlossen wird und dass darüber hinaus bestimmte Zinsfestschreibungszeiträume festgelegt werden. Diese Zinsfestschreibungszeiträume betragen je nach Investitionsvorhaben und Markteinschätzung der Unternehmen i. d. R. zwischen 5 und 15 Jahren. Zum Ende der Zinsfestschreibungsfrist besteht für den Kreditnehmer die Möglichkeit, ohne Erhebung von Vorfälligkeitsentschädigungen, umzuschulden. Der Kreditvertrag läuft aber von Seiten des Kreditgebers bis zum Ende der planmäßigen Tilgung. Diese liegt je nach Zinsniveau in etwa bei 30 bis 35 Jahren. D. h., dem Kreditgeber steht zum Ende der Zinsfestschreibungsfrist kein Sonderkündigungsrecht zu und er hat ein neues Angebot bezüglich der Zinshöhe zu unterbreiten.

Dies ist eine wichtige Voraussetzung für langfristige Kredite, die langfristige Investitionen finanzieren: Sie sichern die Finanzierung grundsätzlich während des gesamten Investitionszeitraums.

Die Erfahrungen der GdW-Unternehmen in der Vergangenheit beziehen sich fast ausschließlich auf "Performing Loans", d. h. nicht leistungsgestörte Darlehensbeziehungen. Häufig werden solche "Performing Loans" mit Wohnungsunternehmen aber Paketen beigemischt, in denen sich "Non Performing Loans", als leistungsgestörte und gekündigte Darlehen, aus dem Retail-Bereich, also aus Privatkrediten befinden.

Seit dem Jahr 2004 wurde die Branche entgegen den Erfahrungen aus der Vergangenheit sehr stark von Verkäufen oder Abspaltungsmodellen tangiert. Häufig waren Erwerber Nichtbanken, und zur Illustration unseriöser Vorgehensweisen schildern wir einen Vorgang:

Ein solventes Wohnungsunternehmen, das seine grundschuldlich gesicherten Kredite ordnungsgemäß bedient hat, erhält von einem Unternehmen, hier anonymisiert als "Ypsilon" bezeichnet, Tochterunternehmen einer Nichtbank, die Mitteilung, dass der Kreditvertrag im Wege der Abspaltung nach Umwandlungsgesetz von einer Bank auf eine KG und nach Ausscheiden aller anderer Gesellschafter, bei dem Unternehmen "Ypsilon" verblieben sei. Wegen Auslaufens der Zinsbindung zu 5,5 % wird nunmehr ein Zinssatz von 11 % p. a. festgelegt. Durch Hinweis auf die Nichtablösbarkeit der Sicherheiten wegen der Vereinbarung einer erweiterten Sicherungszweckerklärung wird deutlich, dass "Ypsilon" nicht nur die Ablösung des einzelnen Darlehens, sondern des gesamten Kreditengagements bezweckt.

Das Beispiel macht deutlich, dass das Wohnungsunternehmen die weite Sicherungszweckerklärung nur im Vertrauen auf die seriöse Abwicklung und Prolongation durch das ursprüngliche Bankinstitut unterzeichnet hat. Durch den Verkauf der Kreditforderung an die Nichtbank wird dieses Vertrauen in schwerster Weise missbraucht. Die Nichtbank will durch die Festlegung eines für erstranging gesicherte Darlehen völlig unangemessenen Zinses den Kreditnehmer loswerden, um die zu einem Bruchteil des nominalen Wertes aufgekaufte Forderung in voller Höhe als Liquidität vereinnahmen zu können.

Das Wohnungsunternehmen ist nur deswegen nicht in eine existenzielle Krise gestürzt worden, weil es liquide und seine Bonität so hoch war, dass eine Umschuldung des gesamten Kreditengagements auf eine andere Bank möglich war. Vielen kleineren Unternehmen, vor allem Unternehmen, die sich auf schwierigen Märkten befinden, ist diese Möglichkeit aber häufig versperrt und es kann zu finanziellen Zusammenbrüchen kommen.

Daher ist u. E. ein Tätigwerden des Gesetzgebers unabdingbar, insbesondere nach dem für alle Kreditnehmer unheilvollen Urteil des BGH vom 27.02.2007 (XI ZR 195/05), in dem der BGH festgestellt hat, dass weder das Bankgeheimnis und das Bundesdatenschutzgesetz noch ein gesetzliches Verbot (§ 399 BGB) einer wirksamen Abtretung entgegenstehen.

### **3 Mögliche gesetzgeberische Maßnahmen**

#### **3.1 Vorschlag des GdW - Die Abtretung/Abspaltung von Darlehensforderungen sollte nur an Kreditinstitute möglich sein**

Aufgrund der o. g. Erfahrungen, die die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit der Abtretung bzw. der Abspaltung von Darlehensforderungen gemacht haben, wird gefordert, dass der Gesetzgeber eine Verschiebung von Darlehensforderungen zu einem nicht dem umfassenden Bankgeschäft verpflichteten Gläubiger für unzulässig erklärt. Eine Abtretung bzw. Abspaltung von Immobiliarkrediten darf nur dann zulässig und wirksam sein, wenn auch bei dem neuen Gläubiger sichergestellt ist, dass ein vom Schuldner als Bankgeschäft eingegangenes Vertragsverhältnis als Bankgeschäft fortgeführt wird.

Denn bei Bankinstituten werden im Hinblick auf Kreditbetreuung, Prolongation und ggf. notwendige Umschuldungen auch die Kundeninteressen mitberücksichtigt. Bei der Übernahme solcher Kredite durch Nichtbanken ist dies regelmäßig nicht der Fall. So haben unsere Erfahrungen gezeigt, dass bei solchen Übernahmen zum Teil noch nicht einmal die organisatorischen Grundlagen gegeben sind, um ein entsprechendes grundpfandrechtlich gesichertes langfristiges Darlehen auch wirklich über die Laufzeit abzuwickeln. Auch fehlt bei Nichtbanken die Aufsichtsfunktion der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen oder vergleichbarer europäischer Aufsichtsgremien, die im Zweifel bei gesetzwidrigem Verhalten des übernehmenden Darlehensnehmers dem Kreditnehmer als Anzeigeeinstellung zur Verfügung stehen.

Der GdW fordert nicht ein generelles Abtretungsverbot. Die Abtretung oder Abspaltung soll allerdings nur zwischen unter Bankaufsicht stehenden Kreditinstituten erlaubt sein.

Der GdW wendet sich nicht gegen mögliche Verbriefung von Forderungspaketen, wenn sichergestellt ist, dass die Abwicklung, d. h. die Verwaltung, der in die Verbriefungs-Transaktionen eingebrachten Darlehen weiterhin durch ein Bankinstitut erfolgt.



## 3.2

### **Bewertung der Vorschläge von BMF und BMJ**

#### **a**

#### **Pflicht des Darlehensgebers zum Angebot nicht abtretbarer Darlehensverträge**

Eine solche Verpflichtung erscheint zunächst als sinnvoll, da sie es dem Darlehensnehmer ermöglicht, von vornherein nicht abtretbare Darlehensverträge zu schließen. Allerdings muss beachtet werden, dass eine solche Verpflichtung nur in die Zukunft wirkt, d. h. für neu abzuschließende Darlehensverträge gelten würde, und damit die große Masse der langlaufenden bereits bestehenden Darlehensverträge ausschließen würde. Darüber hinaus sehen wir eine erhebliche Gefahr der Verteuerung der Kreditkonditionen. Nicht abtretbare Kreditforderungen werden insoweit sehr schnell höhere Zinskonditionen oder sonstige Kosten verursachen, als abtretbare.

#### **b**

#### **Verpflichtung des Darlehensgebers zu Folgeangebot oder Hinweis auf Nichtverlängerung des Vertrages**

Wie bereits oben dargestellt, sind im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft grundpfandrechtlich gesicherte Annuitätendarlehen üblich. Es handelt es sich dabei also um unechte Abschnittsfinanzierungen, d. h. der Darlehensvertrag läuft über den Zeitraum der Zinsbindung hinaus. Nur dem Darlehensnehmer steht bei Auslaufen der Zinsbindung ein Kündigungsrecht ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu. Insoweit sind die angedachten Formulierungen für diese Art von Darlehen dem Grunde nach nicht zielführend, da der Darlehensgeber ohnehin verpflichtet ist, ein Folgeangebot bezüglich der Zinskonditionen zu unterbreiten.

#### **c**

#### **Pflicht zur Anzeige der Abtretung bzw. des Wechsels des Darlehensgebers**

Bei der vorgeschlagenen Änderung des § 496 BGB handelt es sich um zusätzliche Informationspflichten des Darlehensgebers im Fall der Abtretung bzw. des Wechsels des Darlehensgebers. Hiergegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden, allerdings hilft diese Vorschrift auch nicht wirklich. Gerade wenn der Darlehensgeber gewillt ist, das Kreditengagement zu beenden, wird er dies ohnehin dem Kreditnehmer anzeigen.

#### **d**

#### **Erweiterung des Kündigungsschutzes der Darlehensnehmer bei Immobiliendarlehensverträgen**

Der entsprechende Vorschlag einer Änderung von § 498 BGB bezieht sich vor allem auf "Non Performing Loans", also notleidende Kredite. Durch die im Formulierungsvorschlag vorgesehene Aufhebung von § 498 Abs. 3 BGB wird der Zeitpunkt, ab dem eine Darlehensbezie-

hung leistungsgestört ist, verändert. Bei nicht leistungsgestörten Darlehensverträge hilft diese Erweiterung des Kündigungsschutzes allerdings nicht weiter.

Gleichwohl ist es aus unserer Sicht sinnvoll, nicht bei jedem - auch nur kurzfristigen oder geringfügigen - Rückstand der Zahlungsverpflichtungen dem Darlehensgeber ein Kündigungsrecht einzuräumen.

**e**

### **Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers ohne Vorfälligkeitsentschädigung**

Aus Sicht des GdW stellt ein Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers i. d. R. keine Problemlösung dar, da zumindest die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die langfristige Kreditverträge eingegangen sind, grundsätzlich kein Sonderkündigungsrecht ausüben, sondern das Kreditengagement fortsetzen wollen. Insbesondere in Regionen mit einer schwierigen Marktsituation könnte ein Sonderkündigungsrecht ohnehin nicht ausgeübt werden, da es meist an Umschuldungsmöglichkeiten mangelt. Für die vom GdW vertretenen Unternehmen läuft ein Sonderkündigungsrecht deshalb weitgehend ins Leere.

Allenfalls in den Fällen, in denen mehrere Kredite gleichzeitig übertragen werden, die unterschiedliche Zinsfestschreibungen haben, aber durch eine Globalgrundschuld abgesichert sind, könnte ein Sonderkündigungsrecht von Vorteil sein, um die Sicherheiten im Fall einer notwendigen Umschuldung des gesamten Pakets frei zu bekommen.

**f**

### **Verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch bei ungerechtfertigter Vollstreckung aus der Urkunde über die Erklärung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung**

Es ist sinnvoll, den verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruch des Schuldners auch auf unrechtmäßige Vollstreckung aus Urkunden auszudehnen. Dieses Instrument wird allerdings Verbrauchern und privaten Eigenheim Eigentümern, gegen die von Nichtbanken aus abgetretenen Forderungen ungerechtfertigt vollstreckt worden ist, kaum mehr helfen.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 824 03-0  
Telefax: +49 (0)30 824 03-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, Rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>