Infobrief 2/08

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

So können sich Eigentümer gegen ImmobilienKREDIT-Verkäufe schützen

Medienberichten zufolge sind vermehrt Fälle bekannt geworden, in denen Banken und Sparkassen Kredite an Finanzinvestoren verkauft haben. Die Folgen der Veräußerung und Verwertung der Kredite können für betroffene Eigentümer verheerend sein und zum Verlust der Immobilie – und damit auch vielfach der Alterssicherung – führen. wohnen im eigentum e.V. bietet hier eine Zusammenstellung der wichtigsten Informationen und Verbrauchertipps, um solche Verkäufe möglichst zu verhindern. Auch der Deutsche Bundestag hat sich mit diesem Problem befasst und einen Gesetzentwurf zur Risikobegrenzung vorgelegt. Ein Bericht zum Sachstand.

Immobilienkredite – schnell verkauft und gewinnbringend verwertet?

Nach Berichten haben Banken und Sparkassen nicht nur in Einzelfällen Immobilienkredite von Haus- und Wohnungseigentümern an Finanzinvestoren verkauft. Durch den paketweisen Verkauf – größtenteils weit unter dem tatsächlichen Wert – erreicht die Bank eine kurzfristige Erhöhung der Liquidität und Bereinigung der Bilanzen. Zudem können Banken und Sparkassen auf diese Weise wenig ertragreiche und damit unerwünschte Kreditkunden loswerden und unrentable oder bereits Not leidende Kredite abstoßen. Um die Attraktivität der an die Finanzinvestoren verkauften Kredite zu erhöhen, wurden jedoch nicht nur unrentable, sondern auch ordnungsgemäß bediente Kredite veräußert. Dabei werden die Kreditkunden in der Regel nicht gefragt, ob sie mit dem Verkauf einverstanden sind. So erfahren Kreditkunden zumeist erst im Nachhinein, dass ihr Kredit z.B. an einen sogenannten Hedgefonds verkauft wurde.

Die Finanzinvestoren haben grundsätzlich kein Interesse daran, die langfristigen Kredite weiterzuführen. Sie wollen die Immobilie schnell und gewinnbringend verwerten und fordern über eigens beauftragte Unternehmen die Rückzahlung des noch ungetilgten Kredites ein. Was für die Finanzinvestoren ein lukratives Geschäft ist – diese erzielen durch die Verwertung der Kredite bisweilen Gewinne von 20 % und mehr –, stellt jedoch die meisten Haus- und Wohnungseigentümer vor unüberwindbare Probleme. Die Fälligstellung der Kredite, also die Aufforderung zur sofortigen Rückzahlung der noch ausstehenden Restschuld, trifft die meisten Eigentümer unvorbereitet, da mit der Bank oder Sparkasse eine langfristige Tilgung des Kredits vereinbart wurde. Vielfach droht dann die Zwangsversteigerung.

Auch sind anscheinend Fälle bekannt geworden, in denen die Kreditkunden aufgefordert wurden, die gesamte aufgenommene Darlehensschuld zurückzuzahlen und somit nicht lediglich den noch ungetilgten Anteil. Dies wird anscheinend dadurch ermöglicht, dass die Banken und Sparkassen, die sich die Grundschuld als Sicherheit für den gewährten Kredit in das Grundbuch haben eintragen lassen, diese neben dem Darlehen an die Investoren veräußert und abgetreten haben. Ermöglicht wird eine solche Vorgehensweise der Finanzinvestoren durch eine veraltete Gesetzeslage sowie das Ausnutzen rechtlicher Grauzonen. Der Wahrheitsgehalt der Medienberichte über diese Fälle wurde allerdings in der unten genannten Anhörung des Finanzausschusses bestritten.

BGH: Verkauf von Darlehen grundsätzlich rechtens

Gesetzlich ist der Verkauf von Krediten nicht geregelt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat erstmalig im Februar 2007 eine Entscheidung zu dieser Problematik gefällt, die Verbrauchern allerdings nicht hilft. Der BGH hat vielmehr den im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) niedergelegten Grundsatz bestätigt, dass eine Forderung auf einen neuen Gläubiger übertragen werden darf und damit der Verkauf von Darlehen ohne Zustimmung des Kunden grundsätzlich wirksam ist. Das oberste Gericht hat in seiner Entscheidung ausgeführt, dass weder das Bankgeheimnis noch das Bundesdatenschutzgesetz die wirksame Abtretung von Darlehensforderungen hindern.

Gesetzentwurf der Bundesregierung und Anhörung im Bundestag

Nach Bekannt werden der Verkäufe sah auch der Deutsche Bundestag gesetzlichen Handlungsbedarf und hat einen Gesetzentwurf der Bundesregierung **zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken,** (abgekürzt Risikobegrenzungsgesetz) (Bundestags-Drucksache **16/7438**) am Mittwoch, den 23. Januar, im Rahmen einer öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses von Sachverständigen bewerten lassen. Der Regierungsvorschlag sieht vor, dass

- Banken Verbrauchern auch Kredite anbieten müssen, deren Forderungen nicht verkauft werden dürfen. Damit würde ausgeschlossen, dass ein Kreditnehmer mit einem neuen Gläubiger konfrontiert wird.
- Zudem solle die Bank verpflichtet werden, ihre Kunden drei Monate vor Auslaufen der Zinsbindung oder Fälligkeit der Rückzahlungsforderung über Änderungen im Vertragsverhältnis zu unterrichten. Das Kreditinstitut soll den Kunden dann seine Bereitschaft für ein Folgeangebot mitteilen oder sie darauf hinweisen, dass es die Verträge nicht verlängern wird.
- Darüber hinaus sollen Kreditnehmer über einen neuen Gläubiger oder Vertragspartner informiert werden müssen. Es soll also eine Pflicht zur Anzeige der Abtretung der Darlehensforderung bzw. des Wechsels des Darlehensgebers eingeführt werden.
- Schließlich ist auch ein erweiterter Kündigungsschutz der Kreditnehmer bei Immobiliendarlehen vorgesehen. Verbraucherdarlehen, die nur geringfügig mit ihren Ratenzahlungen im Rückstand sind, sollen nur dann gekündigt werden dürfen, wenn der Zahlungsrückstand einen gewissen Prozentsatz erreicht hat.
- Bei einer unberechtigten Zwangsvollstreckung aus einer vollstreckbaren Urkunde soll der Darlehensnehmer einen Schadensersatzanspruch erhalten.

Bei der Anhörung im Bundestag wurden im Sinne der Haus- und Wohnungseigentümer vom Verbraucherzentrale Bundesverband sowie anderen verbraucherorientierten Instituten und Rechtsanwälten wie dem Institut für Finanzdienstleistungen e.V. folgende Forderungen aufgestellt bzw. bestätigt:

- Die Einräumung eines Sonderkündigungsrechts für Kreditnehmer, wenn die Bank oder Sparkasse den Kredit ohne vorherige Zustimmung des Kreditnehmers

© wohnen im eigentum e.V.

verkauft. Dieses Recht soll für ordnungsgemäß bediente und nicht Not leidende Kredite gelten. Es entspräche faktisch einem Veräußerungsverbot durch die Bank oder Sparkasse.

- Streichung der Möglichkeit einer Kreditkündigung durch die Bank bei zahlungstreuen Verbrauchern durch Beschränkung des außerordentlichen Kündigungsrechts nach § 490 Abs. 1 BGB auf tatsächlich Not leidende Kredite.
- vor Beendigung der Darlehensvereinbarung bzw. vor Ablauf der Zinsbindung soll die Bank zu rechtzeitiger Information bezüglich eines Folgeangebotes – d.h. Anschlussfinanzierung – verpflichtet werden. Alternativ hat sie auf die Nichtverlängerung des Darlehensvertrages zu verweisen, um dem Kreditkunden ausreichend Zeit für eine Umfinanzierung einzuräumen.
- Unterrichtungspflicht der Bank oder Sparkasse vor der Übertragung von Krediten und Forderungen.
- die veräußernde Bank oder Sparkasse soll auch nach dem Kreditverkauf zuständiger Ansprechpartner des Kreditkunden bleiben, nicht jedoch der Erwerber, also der Finanzinvestor.
- eine Meldepflicht an die Finanzaufsicht bei paketweisem Kreditverkauf;
- Nicht-Übertragbarkeit treuhänderischer Rechte von Banken und Sparkassen an Dritte – mithin dem Erwerber –, so dass z.B. die - zugunsten des Kreditgebers (der Bank) als Sicherheit für den gewährten Kredit in das Grundbuch - eingetragene Grundschuld trotz Verkauf des Darlehens nicht abgetreten werden kann.
- Verbot der Vollstreckung – z.B. Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder Lohnpfändung – , wenn die Abtretung fehlerhaft oder gesetzeswidrig war, z.B. bei Verletzung des Bankgeheimnisses oder des Grundrechts auf informelle Selbstbestimmung;
- Schaffung eines gesetzlichen Abtretungsverbotes im Sinne des § 399 BGB – dieser beinhaltet den Ausschluss der Abtretung bei Inhaltsänderung oder anders lautender Vereinbarung – für den Fall, dass die Rechte des Schuldners im Zuge der Abtretung eines Immobiliendarlehens verletzt wurden.

Der weitere Fahrplan der Gesetzgebung:

Nach Auskunft des Finanzausschusses des Bundetages ist eine weitere nicht öffentliche Beratung für den 13. Februar 2008 und die abschließende Beratung für den 5. März 2008 vorgesehen; die 2. und 3. Lesung sollen am 15. März 2008 erfolgen und das Gesetz mit Verkündung in Kraft treten.

So können sich Verbraucher vor Kreditverkäufen wehren …

1. beim Abschluss eines Kreditvertrages, einer Anschluss-finanzierung etc.

Wer nicht auf das Gesetz warten will bzw. demnächst einen **Kreditvertrag** abschließen will, über eine **Anschlussfinanzierung / Umschuldung** verhandelt oder ein **Forward-Darlehen**[1] aufnehmen will, sollte wie folgt vorgehen.

[1] Was ist ein Forward-Darlehen? Wenn Ihr bestehendes Darlehen noch eine Restlaufzeit von bis drei Jahren hat, können Sie bei einer beliebigen, möglichst günstigen Bank auch ein **Forward-Darlehen** beantragen. Dieses Darlehen ist oft günstiger als eine Umschuldung, bei der Sie auf die Zustimmung der Bank angewiesen sind und für die Sie immer eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen müssen. Bei Bedarf sollten Sie sich bei verschiedenen Banken Angebote einholen. Sie müssen dann einschätzen, ob der zu zahlende Zinsaufschlag höher ist als die zu erwartenden Zinsen.

© wohnen im eigentum e.V.

- Selbstverständlich müssen Sie das Kreditinstitut – wie bei allen Finanzierungsplanungen - sorgfältig auswählen und eine ausführliche persönliche Beratung in Anspruch zu nehmen.
- Verlangen Sie ein **schriftliches Abtretungsverbot im Darlehensvertrag ohne Mehrkosten**. Dies ist mit den Banken grundsätzlich verhandelbar!

FINANZtest: Für Abtretungsverbot in Kreditverträgen verlangen einige Banken Zinsaufschläge
Nach einer Befragung von Finanztest (siehe Ausgabe März 2008, erhältlich ab dem 19.3.08 am Kiosk) verkaufen gut die Hälfte der 89 Banken, Bausparkassen, Versicherer und Vermittlungsgesellschaften, deren Kreditangebote FINANZtest untersuchte, Darlehen auf Extra-Wunsch des Kunden nicht weiter. Den vertraglichen Ausschluss von Weiterverkäufen gibt es je nach Anbieter zu verschiedensten Konditionen.
Nach FINANZtest bieten die Postbank und ihre Bausparkasse BHW Neukunden kostenlos an, eine Verbotsklausel für Weiterverkäufe in den Vertrag zu schreiben. Das gleiche gilt für viele Genossenschaftsbanken und Sparkassen. Die Mitarbeiter der Sparkasse Köln/Bonn entscheiden im Einzelfall, welche Kunden ein vertragliches Verkaufsverbot ohne Zusatzkosten erhalten.
Die Gladbacher Bank, deutschlandweiter Direktanbieter ohne Filialnetz, garantiert Neukunden einen Verkaufsschutz mit einem Aufschlag von 0,05 Prozent auf den Zinssatz. Die Commerzbank lässt sich ein solches Entgegenkommen von Alt- und Neukunden gut bezahlen. Sie bietet den generellen Verkaufsschutz ab April für 0,1 bis 0,2 Prozent der Darlehenssumme an. Im Einzelfall richtet sich der Aufschlag nach der Zahlungswürdigkeit des Kunden. Bisher hatte die zweitgrößte deutsche Bank bereits Immobilienkredite mit Zahlungsverzug im Wert von 300 Millionen veräußert.

- Machen Sie die **Wahl Ihres Immobilienkredits nicht allein vom kostenlosen Kreditverkaufsschutz abhängig**. Schauen Sie zuerst auf die günstigsten Zinssätze für Ihr eigenes Baudarlehen, holen Sie mehrere Angebote ein und vergleichen Sie diese. Lassen Sie die Angebote von unabhängigen Beratern (z.B. bei wohnen im eigentum e.V. oder den Verbraucherzentralen überprüfen!)
- Lassen Sie das **Abtretungsverbot im Grundbuch eintragen** zur Sicherung der Grundschuld.
- Überprüfen Sie **das Kleingedruckte Ihres Kreditvertrages** und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken im Hinblick auf Klauseln, die eine Zustimmung der Abtretung des Kredites samt Sicherheiten und Kundendaten an Dritte enthalten und verlangen Sie die Streichung solcher Klauseln aus Ihrem Kreditvertrag.
- Wenn Sie wissen wollen, ob Ihre Finanzierung auf soliden Füssen beruht, dann lassen Sie die **Angebote und schriftlichen Unterlagen überprüfen und bewerten** durch unabhängige Finanzberater von wohnen im eigentum e.V. - im Hinblick auf Vollständigkeit, Bezahlbarkeit, Kosten und Vergleichbarkeit mit anderen Angeboten. Es wird auf Fördermöglichkeiten hingewiesen und gegebenenfalls werden Ihnen günstigere Alternativvorschläge unterbreitet.

2. bei laufenden Kreditverträgen

Sie haben einen noch über mehrere Jahre laufenden Darlehensvertrag. In diesem Fall können Sie prüfen, ob er Zustimmungsklauseln enthält, die es der Bank erleichtern, den Kredit samt Sicherheiten an einen Dritten zu übertragen und Kundendaten weiterzugeben. Wenn ja, dann leiten Sie diesen an den Verbraucherzentrale Bundesverband weiter mit der Anfrage um Überprüfung, ob diese Bank abgemahnt werden kann und sollte.
Solche Klauseln sind nach Ansicht des VZBV unzulässig. Deshalb hat er die ING DiBa, die Baden-Württembergische Bank, die Westdeutsche Immobilienbank, die DKB und die Volksbank Allgäu-West abgemahnt und aufgefordert, die Klauseln nicht mehr zu verwenden.

© wohnen im eigentum e.V.

Die immer wieder gestellte Frage, ob es jetzt erforderlich ist, bei laufenden, nicht Not leidenden Krediten die Grundschuld anteilig in Höhe des bereits getilgten Teiles der Forderung löschen zu lassen bzw. von dem Kreditinstitut – falls eine Vertragsklausel dies nicht ausschließt – die Erteilung einer Teil-Löschungsbewilligung zu verlangen, kann nicht eindeutig beantwortet werden. Eine Rückfrage bei der Bundesnotarkammer ergab auch keine eindeutige Auskunft, da bezweifelt wurde, ob es überhaupt die Fälle gibt, dass nicht notleidende Kredite verkauft und zur Rückzahlung der gesamten Grundschuld aufgefordert wurden. Solch eine Teillöschung ist natürlich mit zusätzlichen Kosten verbunden. Allerdings sollte nicht vergessen werden, die Grundschuld löschen zu lassen, sobald das Darlehen abgezahlt ist.

3. bei einem bereits an einen Investor verkauften Kreditvertrag

Ist Ihr Kredit bereits an einen Investor verkauft, dann haben Sie folgenden Handlungsspielraum:

- Unterzeichnen Sie keine Veräußerungsvollmachten oder Anerkenntnisse zugunsten der Bank oder des Investors! Holen Sie fachkundigen Rechtsrat ein, was in Ihrem Fall zu tun ist.
- **Ist der Kredit ordnungsgemäß bedient** worden und nicht „Not leidend“, dann sollten Sie unverzüglich mit anderen Kreditinstituten Verhandlungen über eine mögliche Umfinanzierung aufnehmen. Dies verschafft Ihnen ggf. neuen Handlungsspielraum.
- Ist eine Umfinanzierung möglich, sollten Sie die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung prüfen und sich dahingehend beraten lassen. In diesem Zusammenhang sollten Sie auch klären lassen, ob Sie ggf. einen Schadensersatzanspruch gegen das Kreditinstitut haben.
- Bei gekündigten oder **bei nicht mehr bedienten und damit Not leidenden Krediten** sollten Sie – unterstützt durch einen fachkundigen Rechtsberater- unbedingt das Gespräch mit dem Investor suchen, um eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen. Unterzeichnen Sie nicht voreilig ein ungeprüftes Vergleichsangebot. Lassen Sie diese von unabhängigen Rechts- und Finanzierungsberater prüfen.

4. bei bereits eingeleiteter Vollstreckung

Für den Fall, dass der Investor (Kreditkäufer) bereits die **Vollstreckung** eingeleitet hat (z.B. durch Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung, Lohnpfändung), ist zu tun:

- Sie müssen unverzüglich handeln, um weiteren Schaden abzuwenden und sich durch einen fachkundigen Rechtsanwalt beraten lassen.
- Suchen Sie das Gespräch mit dem Investor und nehmen Sie mit diesem Verhandlungen auf.
- Lassen Sie prozessuale Gegenmaßnahmen prüfen und ggf. in die Wege zu leiten, so z.B. eine Vollstreckungsgegenklage, mit der dem Investor sämtliche Einwendungen entgegengehalten werden können, die gegenüber der Bank oder Sparkasse bestanden. Ggf. übernimmt eine private Rechtsschutzversicherung die Kosten, falls vorhanden.
- Wenden Sie sich an die Verbraucherzentralen. Dies kann ggf. die Verhandlungsbereitschaft des Investors fördern.

© wohnen im eigentum e.V.

Weitere Informationen und Beratungen

Für weitere Fragen zu diesem Thema steht Ihnen die kostenlose telefonische Finanzierungsberatung von wohnen im eigentum e.V. zur Verfügung. Außerdem finden Sie auf unserer Website www.wohnen-im-eigentum.de unter „bauen & kaufen“ und „finanzieren“ Informationen und Beratungstipps zur Finanzierungsplanung. Schließlich bietet wohnen im eigentum e.V. auch die Überprüfung von Finanzierungsangeboten an – in enger Zusammenarbeit mit Verbraucherzentralen.

Verfasser: H. Popp, B. Gross
Bonn, den 13.2.2008

Copyright und Haftungsausschluss
Dieser Infobrief wird Mitgliedern und Interessenten von wohnen im eigentum e.V. zur persönlichen Verwendung zur Verfügung gestellt. Das Copyright liegt beim Herausgeber. Vervielfältigungen oder Abdruck sind nur mit Genehmigung von wohnen im eigentum e.V. gestattet.
Alle in diesem Infobrief enthaltenen Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Herausgeber und Autor übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen sowie die Aktualität im Hinblick auf mögliche Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung und sonstigen Vorschriften.
Die Nutzung der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Die Verwendung der Publikation entbindet nicht von der Verpflichtung, sich selbst rechtlich zu informieren oder beraten zu lassen.