

Immobilienkredite: Experten sehen Handlungsbedarf beim Verkauf

Dass die jüngst in den Medien bekannt gewordenen Fälle von Zwangsvollstreckungen gegen Darlehensnehmer, die ihre Baukredite ordentlich bedient haben, gesetzlichen Handlungsbedarf erfordern, war unter den Sachverständigen bei der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses zum Regierungsentwurf eines Risikobegrenzungsgesetzes (16/7438) am Mittwochnachmittag kaum umstritten.

Zu solchen Zwangsvollstreckungen ist es nach Angaben von Sachverständigen gekommen, nachdem die kreditgebende Bank ihre Forderung weiter verkauft hatte, beispielsweise an eine ausländische Nichtbank. Allerdings blieb der Wahrheitsgehalt der Medienberichte über solche Fälle in der Anhörung strittig. Während Marcel Köchling vom US-Finanzinvestor Lone Star den Vorwurf zurückwies, es würde bei pflichtgemäß bedienten Krediten aus der Grundschuld vollstreckt, berichtete Rechtsanwalt Ingo Schulz-Hennig, solche Fälle beschäftigten ihn 50 Stunden in der Woche.

Köchling sagte, vollstreckt werde nur bei Krediten, die nicht mehr ordentlich bedient werden, und auch nicht in der Höhe der Grundschuld, sondern nur bis zur maximalen Höhe der Restschuld. Schulz-Hennig sagte, die Bestellung einer Grundschuld durch eine Bank habe Treuhand-Charakter, und Pflichten aus einem Treuhand-Vertrag dürften laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) nicht abgetreten werden.

Der Kunde habe, wenn er seine schuldrechtlichen Verpflichtungen erfüllt habe, einen Rückgewähranspruch gegenüber der Bank. Da sei zu fragen, wie er diesen Anspruch durchsetzen wolle, wenn der Erwerber der Forderung auf den Bermudas ansässig sei. Es dürfe nicht sein, dass die Bank die Sicherheit der Kunden verwertet. Die Erklärung des Kreditnehmers, sich unter die Vollstreckung zu unterwerfen, dürfe nicht abgetreten werden, betonte Schulz-Hennig.

Den Sachverständigen lag ein zwischen Bundesfinanz- und Bundesjustizministerium abgestimmter Vorschlag zur Änderung des Kreditwesengesetzes und des BGB vor. Danach könnte vorgeschrieben werden, dass Banken ihren Kunden auch Kredite anbieten müssen, deren Forderungen nicht verkauft werden dürfen. Damit würde ausgeschlossen, dass ein Kreditnehmer mit einem neuen Gläubiger konfrontiert wird. Zudem wird darin vorgeschlagen, den Darlehensgeber zu verpflichten, den Kreditnehmer drei Monate vor Auslaufen der vereinbarten Zinsbindung oder Fälligkeit der Rückzahlungsforderung über Änderungen im Vertragsverhältnis zu unterrichten.

Darüber hinaus sollen Kreditnehmer über einen neuen Gläubiger oder Vertragspartner informiert werden müssen. Dadurch könne sich der Kreditnehmer entscheiden, ob er mit dem neuen Vertragspartner eine längerfristige Vertragsbeziehung fortsetzen möchte. Schließlich ist auch vorgesehen, den Kündigungsschutz der Kreditnehmer bei Immobiliendarlehen zu erweitern.

Thorsten Höche vom Zentralen Kreditausschuss der deutschen Banken sagte, ein Verbot des Verkaufs von "Kreditrisiken" hätte deutliche Auswirkungen, weil diese Möglichkeit wesentlich sei für die Eigenkapitalentlastung der Institute. Höche betonte, die Diskussion über die Weitergabe der Kredite werde sehr ernst genommen. Einigen der Regelungsvorschläge der Regierung stehe man aufgeschlossen gegenüber.

Frank Christian Pauli vom Verbraucherzentrale Bundesverband sagte, wenn ein Dritter in die Beziehung zwischen Bank und Kunde eintrete, bringe das Verunsicherung. Man könne es den Verbrauchern nicht zumuten, die Rechtslage klären zu lassen, ehe sie einen Kredit aufnehmen. Pauli sprach sich dagegen aus, künftig zwischen abtretbaren und nicht abtretbaren Forderungen zu unterscheiden.

Markus Artz von der Freien Universität Berlin plädierte dafür, die Vollstreckungsmöglichkeiten zu beschränken. Aus einer Sicherungsgrundschuld sollte nicht vorgegangen werden können, wenn der

Sicherungsfall nicht eingetreten ist. Da es um hohe Streitwerte gehe, könnten Bauherrn unverschuldet in die Lage gebracht werden, eine Klage finanzieren zu müssen, obwohl sie ihr Darlehen regulär bedienen.

Für Wolfgang Vahldiek vom Verband der Auslandsbanken wäre eine gesetzliche Klarstellung, dass die Grundschuld nicht ohne die Sicherungsabrede übertragen werden kann, eine "denkbare Alternative". Professor Sigrid Müller von der Humboldt-Universität Berlin wies schließlich darauf hin, dass es das Geschäftsmodell des Forderungsverkaufs weltweit gebe und man sich davon nicht einfach abkoppeln könne.

Quelle: Heute im Bundestag, Nr. 22, vom 23. Januar 2008

24. Januar 2007 (Hartmut Götdecke)