

Antrag

der Abgeordneten Dr. Gerhard Schick, Kerstin Andreae, Cornelia Behm, Birgitt Bender, Alexander Bonde, Ulrike Höfken, Bärbel Höhn, Undine Kurth (Quedlinburg), Jerzy Montag, Christine Scheel, Irmingard Schewe-Gerigk, Silke Stokar von Neuforn und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Rechte der Verbraucherinnen und Verbraucher beim Verkauf von Immobilienkrediten stärken

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Seit mehreren Monaten häufen sich die Berichte über Immobilienbesitzerinnen und -besitzer, die nach dem Verkauf ihrer Kredite von ihrer Bank an Finanzinvestoren in große finanzielle Probleme geraten sind. In den meisten der berichteten Fälle kam es zur Zwangsvollstreckung und damit verbundenem Verlust der Immobilie. Besondere Empörung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger betraf dabei die rüde Vorgehensweise der neuen Immobilienkreditgläubiger.

So wurde berichtet, dass bei so genannten notleidenden Krediten, bei denen die Kreditnehmenden bei der Bedienung der Kredite in Schwierigkeiten geraten sind, seitens der Finanzinvestoren kein Interesse daran bestand, zu einer einvernehmlichen und für alle Beteiligten tragfähigen Lösung zu kommen. Vielmehr waren die neuen Gläubiger darauf bedacht, unverzüglich die Zwangsvollstreckung einzuleiten. Die Kreditnehmerinnen und -nehmer verloren nicht nur ihre Immobilien gegen einen nicht selten unter dem Verkehrswert liegenden Verkaufspreis, im Saldo blieben sie dann auch noch mit einer erheblichen Restschuld zurück.

Selbst bei nicht notleidenden Krediten seien Fälle aufgetreten, die durch das Verhalten der Finanzinvestoren erst notleidend gemacht wurden: Die Finanzinvestoren, welche die Kredite übernommen hatten, setzten die Kreditnehmenden z. B. im Rahmen der Anschlussfinanzierung oder auch durch eine Überprüfung der Werthaltigkeit der Immobilie als Sicherheit unter Druck. Auf diesem Wege sollte der Kreditvertrag vorzeitig beendet und die zugehörige Immobilie zugunsten der Finanzinvestoren zügig verwertet werden.

Waren auf Verkäuferseite anfänglich nur private Bankinstitute an Veräußerungen von Kreditportfolios beteiligt, gehen mittlerweile auch Sparkassen zunehmend zu einem Verkauf ihrer Bestände an Immobilienkrediten über. Bei Bürgerinnen und Bürgern, die gezielt bei Sparkassen Kredit aufnahmen weil sie aufgrund deren besonderer Verpflichtungen, wie Gemeinwohlorientierung und Regionalprinzip auf stärkere Rücksichtnahme und individuelle Kundenbetreuung setzten, ist die Verunsicherung groß.

Diese Erfahrungen zerstören das Vertrauensverhältnis zwischen Kreditnehmern und Kreditgebern, das ein grundlegender Eckpfeiler einer funktionierenden

Wirtschaft ist. Gerade bei Immobilienfinanzierungen, die meist die höchste und zeitlich längste Investition im Leben von Bürgerinnen und Bürgern darstellen, sind Rechtssicherheit und hinlänglicher Schutz unabdingbar.

Dabei ist der erkennbare Trend, dass Banken große Kreditportfolios verkaufen und sich auf diesem Wege sowohl Liquidität für eine weitere Kreditvergabe beschaffen als auch Risiken in ihren Bilanzen vermindern, ökonomisch durchaus sinnvoll und wird durch die Basel-II-Vorschriften noch zunehmen. Auch sind die Verfahren zum Verkauf der Kredite zunehmend standardisiert und teilweise von der Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 27. Februar 2007, Aktenzeichen: BGH XI ZR 195/05) bestätigt worden, so dass es sich vermehrt auch für kleinere Institute rentieren wird, Kreditportfolios zu verkaufen, und das Volumen auch vor diesem Hintergrund ansteigen wird (DB Research v. 5. April 2007). Umso wichtiger ist es deshalb, das Vertrauensverhältnis zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer besser zu schützen.

Umfassende Befragungen der Bundesregierung (Bundestagsdrucksachen 16/2844, 16/2927, 16/4992) und Diskussionen sowie eine Selbstbefassung im Finanzausschuss haben gezeigt, dass gesetzliche Anpassungen unverzichtbar sind.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, entsprechende gesetzliche Regelungen mit folgendem Inhalt vorzulegen:

1. Kreditnehmerinnen und -nehmer eines Kredits zur Immobilienfinanzierung müssen vom Gläubiger ausdrücklich und vor Vertragsschluss darauf hingewiesen werden, dass der Kreditvertrag während der Laufzeit des Kredites auf einen anderen Gläubiger übergehen kann, sofern dies nicht durch vertragliche Vereinbarung ausgeschlossen wird.
2. Bei jedem Kreditvertrag zur Finanzierung einer Immobilie muss künftig gelten, dass der bisherige Gläubiger nach Übergang des Kreditvertrages auf einen neuen Gläubiger den Kreditnehmer in angemessenem Zeitraum über den Verkauf des Kredits informieren muss. Die Kreditnehmenden müssen darüber informiert werden, wer der neue Gläubiger ist und wie dieser kontaktiert werden kann sowie ob und gegebenenfalls was sich am Kreditvertrag ändert.
3. Gläubiger müssen in angemessener Zeit vor Auslaufen des Kreditvertrages dem Kreditnehmer mitteilen, ob sie zu einem verbindlichen Anschlussangebot bereit und im bankrechtlichen Sinne befugt sind oder nicht. Wenn die Gläubiger sich dazu verbindlich bereit erklären, müssen sie außerdem die Obergrenze der Zinskonditionen sowie die dazugehörige Laufzeit angeben.
4. Die vorstehenden Informationspflichten (1. bis 3.) des Gläubigers müssen ohne Differenzierung – beispielsweise zwischen ordnungsgemäß bedienten und notleidenden Forderungen – für alle Kredite zur Finanzierung einer Immobilie gleichermaßen gelten.
5. Vor Einleitung der Zwangsvollstreckung in eine vom Schuldner bewohnte Immobilie ist ein obligatorischer Sanierungsversuch durchzuführen.
6. Der Verkauf eines Portfolios von Immobilienkrediten ist ab einem bestimmten Volumen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu melden.
7. Die zivilrechtlichen Bestimmungen zur Abtretung, das Bankgeheimnis sowie Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) müssen für Fälle übertragener Kreditforderungen gesetzlich klar aufeinander abgestimmt werden;

zudem kritisch zu prüfen,

8. inwieweit eine Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht angezeigt ist, wenn der neue Gläubiger keine Banklizenz im Sinne des Kreditwesensgesetzes vorhält;
9. ob die bestehenden Regelungen des Umwandlungsgesetzes, die es ermöglichen, über einen gesetzlichen Forderungsübergang den Gläubigerwechsel zu vollziehen, für ein niedrigeres Schutzniveau bei Schuldnerinnen und Schuldnern sorgen als es bei einer Übertragung von Darlehensbeziehungen gemäß den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) der Fall wäre;
10. ob eine gesetzliche Definition, wann ein Kredit als notleidend einzustufen ist, zu mehr Rechtssicherheit führen kann;
11. wie der in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern einfache Zugriff auf die Immobiliensicherheiten vor dem Hintergrund einer aggressiveren Verwertungsstrategie der Gläubiger eingeschränkt werden kann;
12. ob die Regelung des § 490 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs – wonach einem Gläubiger ein außerordentliches Kündigungsrecht gewährt wird, wenn die Werthaltigkeit der Kreditsicherung sich wesentlich verschlechtert hat – zu niedrigschwellig ein außerordentliches Kündigungsrecht zugesteht. Die Bundesregierung wird aufgefordert, dem Deutschen Bundestag einen Bericht vorzulegen, der eine Einschätzung der gegenwärtigen Rechtspraxis in diesem Zusammenhang zulässt. Aus Sicht der Verbraucherinnen und Verbraucher bietet sich vielmehr die Möglichkeit eines fristgebundenen außerordentlichen Kündigungsrechts an. Die Bundesregierung wird daher aufgefordert, dem Deutschen Bundestag einen Bericht vorzulegen, aus welchem die Folgen eines Wegfalls beziehungsweise einer Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung für die Gläubiger hervorgeht;
13. wie weit das Verbot treuwidrigen Verhaltens (insbesondere treuwidriger Vollstreckungsmaßnahmen) reicht und ob dies zum effektiven Schutz der Schuldnerinnen und Schuldner beim Verkauf von Immobilienkrediten – auch bei selbst bewohnten Immobilien – ausreicht. Die Bundesregierung wird aufgefordert, dem Deutschen Bundestag einen Bericht vorzulegen, der eine Einschätzung der gegenwärtigen Rechtspraxis in diesem Zusammenhang zulässt.

Berlin, den 13. Juni 2007

Renate Künast, Fritz Kuhn und Fraktion

Begründung

1. Der Gläubiger, der mit dem Kreditnehmer einen Kreditvertrag zur Finanzierung einer Immobilie abschließt, muss diesen Kreditnehmer vor Vertragsabschluss über das Risiko des Gläubigerwechsels aufklären, damit sich der Kreditnehmer dieses Risikos bewusst ist und sich darauf entsprechend einstellen kann. Dieses Risiko kann dadurch als ein Faktor eines Kreditvertrags in die Verhandlungen über die Konditionen miteinbezogen werden. Dies erhöht den Wettbewerb und damit auch die Effizienz der Kreditbeziehungen. Es reicht nicht aus, es dem Markt zu überlassen, ob dieses Risiko den Kreditnehmerinnen und -nehmern bekannt wird.

2. Die Informationspflicht des bisherigen Gläubigers gegenüber dem Kreditnehmer, wer sein neuer Gläubiger ist, versetzt den Kreditnehmer in die Lage, sich auf den neuen Gläubiger besser einzustellen. Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer werden damit wirksamer vor negativen Überraschungen geschützt.
3. Die Informationspflicht des neuen Gläubigers bezüglich Anschlussfinanzierungen in einer angemessenen Zeit vor Auslaufen des Kreditvertrages versetzt Kreditnehmende besser in die Lage, Vorsorge für die Zeit nach Auslaufen der Zinsbindung zu treffen. Kreditnehmerinnen und -nehmer müssen ferner Klarheit darüber haben, welche Kreditvergabemöglichkeiten der neue Gläubiger per Gesetz hat. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die Käufer der Immobilienkredite oftmals nicht über eine Banklizenz im Sinne des Kreditwesengesetzes verfügen. Damit ist diesen Käufern beispielsweise die Anschlussfinanzierung durch neue Kreditvergabe im Rahmen einer echten Abschnittsfinanzierung überhaupt nicht möglich. Mit diesen Informationen und einem entsprechenden Zeitraum ausgestattet werden Kreditnehmerinnen und -nehmer in die Lage versetzt, rechtzeitig Vergleichsangebote bei anderen Kreditgebern einzuholen oder sonstige Maßnahmen zur Umschuldung einzuleiten.
4. Die Informationspflichten (1. bis 3.) tragen zu mehr Transparenz und damit auch zu mehr Effizienz der Kreditbeziehungen im Falle der Immobilienfinanzierung bei. Obwohl vor allem private Kreditnehmer, die in der zu finanzierenden Immobilie selbst wohnen, das größte Schutzbedürfnis haben, ist mehr Information für die Effizienz aller Kreditverträge zur Finanzierung von Immobilien von Vorteil. Denn eine Immobilie bindet Kreditnehmerinnen und -nehmer stärker als mobile Objekte, die mit Krediten finanziert werden, weil die Handelbarkeit von Immobilien eingeschränkt ist und die Kreditraten in der Regel einen wesentlichen Teil der monatlichen Ausgaben ausmachen.

Zusätzlich darf bei den Informationspflichten auch nicht dahingehend differenziert werden, ob der Kredit notleidend ist oder ordnungsgemäß bedient wird. Dies bereits deshalb nicht, weil es keine trennscharfe Abgrenzung zwischen dem jeweiligen Status einer Kreditbeziehung gibt. Zudem sind keine rechtfertigenden Gründe für eine Ungleichbehandlung ersichtlich.

5. Hauptursache für die entstandene Problematik ist das Geschäftsgebaren der neuen Gläubiger, welche zumeist kurzfristig engagierte und an besonders hohen Renditen interessierte Finanzinvestoren sind. Deren Vorgehensweise lässt sich vor dem Hintergrund ihrer Zielsetzung erklären, die von den Beweggründen der ursprünglichen Banken für die Eingehung des Kreditengagements abweicht. Banken orientieren sich regelmäßig an einer langfristigen Kundenbindung. Finanzinvestoren hingegen sind an einer schnellen Abwicklung interessiert. Daher traten im Rahmen des Verkaufs von Immobilienkrediten vermehrt Fälle auf, in denen alle Versuche eines Schuldners, die Zwangsversteigerung durch Teilrückzahlung und Umschuldung des Restbetrages zu verhindern, kompromisslos zurückgewiesen wurden. Die Priorität der neuen Gläubiger lag stets auf einer zügigen Verwertung der Grundpfandrechte, um schnellstmöglich zu Liquidität zu gelangen und die angestrebten hohen Renditen zu realisieren. Eine solche Geschäftsausrichtung war in diesem Segment bisher nicht bekannt. Es scheint durch die aktuellen Entwicklungen folglich angezeigt, den neuen Gläubiger zu einem angemessenen Sanierungsversuch zu verpflichten. Eine vergleichbare Voraussetzung existiert bereits im Insolvenzrecht. Es sollte ein geeignetes Einigungsverfahren vorgesehen werden, in dem versucht wird, Konditionen der Umschuldung zu finden, die den berechtigten Interessen beider Seiten Rechnung tragen.

6. Mit der Einführung einer Meldepflicht für verkaufte Immobilienkredite gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wäre künftig eindeutig erkennbar, welches Gesamtvolumen am Markt existiert. Bisher waren hier nur Schätzungen möglich und diese basierten auf freiwilligen Meldungen der Verkäufer gegenüber der BaFin. Mit einer generellen Meldepflicht ließe sich bei Problemen im Zusammenhang mit Verkäufen von Immobilienkrediten besser abschätzen, wie groß die Anzahl von betroffenen Schuldnerinnen und Schuldner sein könnte und wer auf Seiten der Gläubiger Adressat von Regelungsbestrebungen wäre. Auch erhielte die BaFin mit dieser Meldepflicht Informationen darüber, wer und in welchem Umfang diejenigen Risiken übernommen hat, die bisher von den Banken getragen wurden. Eine bessere Kenntnis über Umfang und Verteilung von solchen Kreditrisiken verbessert die Ausgangslage für entsprechende Maßnahmen der Finanzmarktaufsicht im Falle von Instabilitäten an den Finanzmärkten.
7. Bei dem Verkauf von Krediten und Übertragung der entsprechenden Forderungen auf einen neuen Gläubiger stellt sich die Frage, ob vertrauliche Daten der Kreditnehmenden preisgegeben werden dürfen. In der Argumentation des Bundesgerichtshofs soll das Bankgeheimnis einerseits dem Datenschutzrecht als bereichsspezifische Regelung vorgehen, andererseits vermittelt es aber keinerlei Schutz – verhindert also nicht die Weitergabe von Daten aus der Kreditbeziehung an den neuen Gläubiger. Eine Verletzung des Bankgeheimnisses gewährt demnach allenfalls einen nachträglichen Schadensersatzanspruch. Hinzu kommt jedoch, dass dieser Anspruch mangels bezifferbaren Schadens ohnehin nutzlos ist. Um einen wirksamen Schutz von Kreditnehmerinnen und Kreditnehmern zu erreichen, muss das Bundesdatenschutzgesetz klar vorgeben, wann eine Offenlegung der Daten aus den Kreditbeziehungen gerechtfertigt sein kann und unter welchen Umständen eine Weitergabe zu untersagen ist.
8. Die Beschwerden über die Art und Weise der Abwicklung von Kreditforderungen betrafen vornehmlich Finanzinvestoren, die nicht über eine Banklizenz im Sinne des Kreditwesengesetzes (KWG) verfügten. Auch wenn die gegenwärtige Gesetzeslage deren Handlungen offenbar als erlaubnis- und aufsichtsfrei zulässt, sollte hier überprüft werden, ob eine Überwachung durch die BaFin nicht sinnvoll wäre.
9. Es gibt mehrere Varianten, einen Gläubigerwechsel bei Kreditbeziehungen herbeizuführen. Ursprünglich war seitens der Bankenverbände und dem damals zuständigen Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen eine Grundkonzeption für die Übertragung und den Verkauf von Bankforderungen ausgehandelt worden. Diese Regelungen sind niedergelegt in dem Rundschreiben 4/97 vom 19. März 1997 (Geschäftszeichen: I 3 – 21 – 3/95) des Aufsichtsamtes. Sollte in den dort vorgesehenen Übertragungsfällen das so genannte Servicing, also das Beitreiben der Forderungen durch spezielle Inkassounternehmen, nicht bei der Bank verbleiben, sondern auf den Investor als neuen Gläubiger übergehen, so bedurfte es hier der Zustimmung der Kreditnehmenden. Um unter anderem diese Zustimmungseinholung zu vermeiden, bevorzugen die Banken als Verkäufer den Weg einer Ausgliederung gemäß den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes (UmwG). Dabei werden Kreditverträge aus dem Gesamtvermögen der Bank in einem eigenen Betriebsteil zusammengefasst. Dieser Vermögensteil kann dann nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes auf einen dadurch neu gegründeten Rechtsträger übergehen; § 123 Abs. 3 Nr. 2, § 135 ff. UmwG. Der neu gegründete Rechtsträger wird im Wege der gesetzlich angeordneten partiellen Gesamtrechtsnachfolge neue Vertragspartei der Kreditverträge. Die Anteile an der im Rahmen dieser Umwandlung neu gegründeten Gesellschaft werden dann von der Bank an einen Dritten verkauft, der anschließend als neuer

Gesellschafter zugleich neuer Gläubiger der Kreditforderungen wird. Einer Zustimmung der Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer zu einer solchen Ausgliederung bedarf es nach gegenwärtiger Rechtsauslegung nicht. Sollten somit durch das Umwandlungsgesetz, das eigentlich der Abänderung von Gesellschaftsformen und der Umstrukturierung von Konzernen dient, Schuldnerschutzvorschriften umgangen werden, die beispielsweise bei einer direkten Übertragung der Kreditverhältnisse nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehen, müsste eine Novellierung der entsprechenden Vorschriften des Umwandlungsgesetzes erfolgen.

10. Banken nehmen oftmals eine Kategorisierung der laufenden Darlehensverträge vor. Es erfolgen z. B. Einteilungen in ordnungsgemäß bediente Darlehen (sog. Performing Loans), Darlehen mit Ausfallwahrscheinlichkeit (sog. Sub-performing Loans) sowie notleidende Kredite (sog. Non-performing Loans). In der Fachliteratur wird die Rechtsansicht vertreten, wonach ein Gläubigerwechsel im Zusammenhang mit dem Verkauf von Krediten je nach Einteilung unterschiedlich zu beurteilen ist. Eine allgemeingültige Definition, unter welchen konkreten Bedingungen ein Kredit als notleidend einzustufen ist, existiert jedoch nicht. Diese Rechtsunsicherheit sollte aufgrund der mit einer jeweiligen Einteilung stark differenzierenden Folgen für die Kreditnehmer nach Möglichkeit beseitigt werden.
11. Bei Immobilienkrediten wird regelmäßig eine sehr starke Besicherung vereinbart, was unter anderem mit den Unwägbarkeiten der langen Laufzeit und entsprechendem Risiko der Kreditgeber begründet wird. Das gängige Besicherungsmodell eines titulierten abstrakten Schuldversprechens nebst einer Grundschuld, also des Anrechts des Gläubigers auf eine genau bestimmte Immobilie, wenn der Kredit nicht mehr bedient wird, und der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung verleiht dem Gläubiger eine extrem starke Rechtsposition. Diese Stellung des Gläubigers mag gerechtfertigt sein, wenn die Geltendmachung seiner Verwertungsrechte als letzte Möglichkeit, seine Rechte durchzusetzen, anerkannt wird und Bemühungen zur Krediterhaltung vorgeschaltet sind. Die Sicherheiten gelangen nun aber an Finanzinvestoren, deren erklärtes Ziel kurzfristige Liquiditätsgewinne sind. Es besteht kein Interesse an einer Verlängerung der Kreditengagements durch Sanierungsversuche. Vielmehr wird direkt auf die Zwangsversteigerung hingewirkt. Dieser veränderten Zielsetzung des Gläubigers muss durch eine Einschränkung der sofortigen Verwertung der Sicherheiten begegnet werden, um einen ausreichenden Schutz des Kreditnehmers sicherzustellen. So könnte eine sinnvolle Begrenzung beispielsweise darin liegen, dass zwar die Sicherheiten auf den neuen Gläubiger übertragbar sind; dass allerdings die Verwertungsmodalität – also die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, welche eine wesentliche Einschränkung der Rechtsbehelfsmöglichkeiten des Schuldners bedeutet – nicht übertragbar ist. Aufgrund der Wesentlichkeit einer solchen Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung müsste diese zwischen dem neuen Gläubiger und dem Schuldner erneut vereinbart werden.
12. Um selbst ordnungsgemäß bediente Darlehen kurzfristig fällig zu stellen, ist es immer öfter der Fall, dass die neuen Gläubiger eine Neubewertung der als Sicherheit dienenden Immobilien vornehmen lassen. Sie berufen sich anschließend häufig darauf, dass die Abweichung der anfangs festgestellten Werthaltigkeit wesentlich sei und sprechen dann eine außerordentliche Kündigung nach § 490 Abs. 1 BGB aus. Auf diesem Wege gelangen die neuen Gläubiger selbst bei Performing Loans an ihr Ziel, Sicherheiten verwerten zu können, um schnellstmöglich Liquidität zu gewinnen.

Aus Sicht der Verbraucherinnen und Verbraucher ist nicht nur eine Überprüfung der bestehenden Kündigungsrechte der Gläubiger geboten. Vielmehr

bietet sich auch eine Ausweitung der Kündigungsrechte seitens der Kreditnehmenden an. Ein außerordentliches Kündigungsrecht würde Kreditnehmerinnen und Kreditnehmern die Entscheidungsfreiheit zusichern, ob sie die vertraglichen Beziehungen gegenüber dem neuen Gläubiger aufrechterhalten wollen. Vielfach sehen sie sich schließlich einem Vertragspartner gegenüber, mit dem sie freiwillig nie kontrahiert hätten. Ein solches Kündigungsrecht zugunsten der Kreditnehmenden kann jedoch nur dann zur effektiven Erleichterung einer Umschuldung beitragen, wenn die damit einhergehende Vorfälligkeitsentschädigung entfiere oder zumindest maßvoll begrenzt würde. Um einen willkürlichen Einsatz der Kündigung zur Erlangung von vorteilhaften Zinsbedingungen am Markt zu verhindern, sollte die Ausübung des Kündigungsrechts an eine Frist gebunden werden.

13. Die Bundesregierung verweist in ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE. darauf, dass den Betroffenen im Einzelfall gegenüber einem Forderungskäufer Schutzmechanismen wie das Verbot treuwidrigen Verhaltens, insbesondere treuwidriger Vollstreckungsmaßnahmen, zur Seite stehen (Bundestagsdrucksache 16/2844, S. 2). Es bedarf der Klärung, ob dieser Schutzmechanismus von der Rechtsprechung in Hinblick auf die besondere Interessenlage von Schuldnerinnen und Schuldner bei selbst bewohnter Immobilie ausreichend berücksichtigt wird oder ob gesetzgeberische Maßnahmen notwendig sind.

Entsprechend dieser Vorgaben sind gesetzliche Regelungen und Überprüfungen der momentanen Praxis im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilienkrediten notwendig. Eine zügige Umsetzung im Wirtschaftsleben ist sicherzustellen, um weitere Verunsicherungen zu vermeiden. Jedenfalls darf nicht abgewartet werden, bis erst durch mühsame und langwierige Gerichtsverfahren eine Fülle von Einzelentscheidungen geschaffen wird, die zu noch mehr Rechtsunsicherheit bei den Bürgerinnen und Bürgern führen.

