

Antrag

der Abgeordneten Christian Ahrendt, Carl-Ludwig Thiele, Hans-Michael Goldmann, Mechthild Dyckmans, Dr. Karl Addicks, Uwe Barth, Rainer Brüderle, Angelika Brunkhorst, Ernst Burgbacher, Patrick Döring, Jörg van Essen, Ulrike Flach, Horst Friedrich (Bayreuth), Dr. Edmund Peter Geisen, Miriam Gruß, Dr. Christel Happach-Kasan, Heinz-Peter Haustein, Elke Hoff, Dr. Werner Hoyer, Michael Kauch, Hellmut Königshaus, Dr. Heinrich L. Kolb, Gudrun Kopp, Jürgen Koppelin, Heinz Lanfermann, Sibylle Laurischk, Sabine Leutheusser-Schnarrenberger, Michael Link (Heilbronn), Patrick Meinhardt, Jan Mücke, Burkhardt Müller-Sönksen, Dirk Niebel, Detlef Parr, Jörg Rohde, Dr. Konrad Schily, Dr. Hermann Otto Solms, Dr. Max Stadler, Dr. Rainer Stinner, Florian Toncar, Dr. Claudia Winterstein, Dr. Volker Wissing, Hartfrid Wolff (Rems-Murr), Martin Zeil, Dr. Guido Westerwelle und der Fraktion der FDP

Optimaler Darlehensnehmerschutz bei Kreditverkäufen an Finanzinvestoren

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

In der jüngsten Zeit hat die öffentliche Berichterstattung zum Verkauf von Immobilienkrediten an ausländische Finanzinvestoren zugenommen. Schätzungen von Wissenschaftlern und Verbraucherschutzorganisationen zufolge sind in der Bundesrepublik Deutschland derzeit 60 Finanzinvestoren als Schuldenaufkäufer tätig; weitere 150 Finanzinvestoren bereiten einen Markteintritt vor. Fachleute gehen ferner davon aus, dass in den letzten Jahren Kreditforderungen im Wert von rund 20 Mrd. Euro verkauft worden sind. Die Darlehen sind zumeist grundpfandrechtl. besichert und häufig – aber nicht notwendig – notleidend. Es bedarf in diesem Zusammenhang der Präzisierung, wann ein Kredit notleidend bzw. nicht notleidend ist. Zwar schützt die ordnungsgemäße Vertragserfüllung vor Kündigung, jedoch können von den Finanzinvestoren rechtliche Grauzonen ausgenutzt werden. Verliert eine Immobilie an Wert und kommt es zu einer Neubewertung von Sicherheiten, eröffnet sich auch bei fristgemäßer Überweisung der monatlichen Kreditraten ein außerordentliches Kündigungsrecht, das Kreditaufkäufer gezielt nutzen können. Die betroffenen Darlehen werden häufig unter Wert gekauft mit dem Ziel, höhere Werte kurzfristig zu realisieren. Die Folgen sind für die Kreditnehmer dramatisch, denn diesen droht die Zwangsversteigerung ihrer Häuser.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, unverzüglich einen Gesetzentwurf unter Beachtung folgender Maßgaben vorzulegen:

1. Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Forderungsabtretung bzw. einen Vertragspartnerwechsel
 - a) Die Wirksamkeit der Forderungsabtretung des Darlehensgebers oder der Wechsel des Darlehensgebers aus einem Grundpfandrechtlich gesicherten Immobiliendarlehensvertrag soll künftig bei vertragsgemäß bedienten Krediten von der Genehmigung des Kreditnehmers abhängig gemacht werden. Versagt der Kreditnehmer seine Genehmigung, soll die Abtretung also unwirksam bleiben.
 - b) In Fällen der Abtretung ausschließlich an ein Institut mit Banklizenz reicht die Einwilligung zur Abtretung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses aus.
 - c) Der Deutsche Bundestag ist der Auffassung, dass ein Zahlungsrückstand von wenigen Monatsraten nicht dazu führen kann, dass dieser Kredit als notleidend eingestuft wird. Ein Kredit ist daher künftig dann nicht notleidend, wenn sich der Darlehensnehmer mit höchstens drei Monatsraten in Verzug befindet. Nicht notleidend in diesem Sinn sind auch Kredite, bei denen die Werthaltigkeit der zur Verfügung gestellten Sicherheit aufgrund einer Neubewertung gefallen ist. Das hat zur Folge, dass das Sonderkündigungsrecht des § 490 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) entsprechend eingeschränkt werden muss.
 - d) Die Genehmigung soll bei solchen Abtretungen entbehrlich sein, bei denen der bisherige Darlehensgeber mit dem neuen Darlehensgeber vereinbart hat, dass im Verhältnis zum Darlehensnehmer weiterhin allein der bisherige Darlehensgeber auftritt (sog. Sicherungszession). Entfallen diese Voraussetzungen, bedarf es wieder der Genehmigung des Darlehensnehmers.

2. Unterrichtungspflichten der Banken gegenüber dem Kreditnehmer

Der Kreditgeber wird verpflichtet, den Kreditnehmer bei Vertragsschluss auf eine ggf. mögliche Abtretbarkeit von Forderungen aus dem Kreditverhältnis hinzuweisen. Der Kreditnehmer ist rechtzeitig über eine bevorstehende Abtretung der Forderung und im Fall des Genehmigungserfordernisses über eine erfolgte Abtretung unverzüglich zu unterrichten.

3. Engere Voraussetzungen für eine Zwangsvollstreckung

Der Zessionar soll in jedem Fall an die zwischen dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer geschlossene Sicherungsabrede gebunden sein. Das hat zur Folge, dass die Zwangsvollstreckung aus vollstreckbaren Darlehens-Grundpfandrechtstiteln vier Wochen vorher schriftlich unter Vorlage einer Forderungsaufstellung angedroht werden muss mit dem Hinweis, dass der Schuldner einstweilige Anordnungen gemäß § 769 der Zivilprozessordnung (ZPO) beantragen und eine Vollstreckungsgegenklage gemäß § 767 ZPO erheben kann. Zu denken ist an eine entsprechende Änderung der Vorschriften des § 750 ZPO bzw. § 797 ZPO.

Zudem hat das Gericht von der Anordnung einer Sicherheitsleistung abzusehen, wenn Sicherheit in Gestalt einer Grundschuld bestellt ist.

Berlin, den 13. März 2008

Dr. Guido Westerwelle und Fraktion

Begründung

I. Allgemeines

Die von der Bundesregierung geplante Pflicht des Darlehensgebers zum Angebot nicht abtretbarer Kreditforderungen ist nicht notwendig und daher abzulehnen. Es gibt bereits heute immer mehr Angebote nicht abtretbarer Kredite am Markt. Die Kreditwirtschaft hat großes Interesse an der Verkehrsfähigkeit ihrer Kreditforderungen, weil abtretungsresistente Kredite den freien Kapitalverkehr und damit die Refinanzierungsmöglichkeiten einschränken und damit verteuern. Die Pflicht zum Angebot nicht abtretbarer Kredite ist also auch aus Sicht des Kreditnehmers unvorteilhaft. Der Preis für Kredite wird über ihre Refinanzierbarkeit mitbestimmt. Die Höhe der Zinsen beeinflusst gerade bei Immobilienfinanzierungen die Kreditentscheidung, weil sie entscheidend dafür ist, ob der Verbraucher langfristig aus seinem Einkommen Zins- und Tilgungsraten bedienen kann.

II. Einzelbegründung

1. Der Immobilienkreditnehmer hat wegen der bestellten Sicherheiten, der wirtschaftlich hohen Belastung, die ein solches Darlehen mit sich bringt, und der langen Laufzeit ein großes Interesse an der Vertragsbeziehung zu seiner Bank. Auf der anderen Seite ist für Banken der Verkauf von Krediten ein unverzichtbares Mittel zur Refinanzierung. Gleichzeitig dient der Kreditverkauf unter Banken dem Erhalt der Stabilität der Finanzmärkte.

Bei der Übertragung von Grundschulden geht die mit der Bank getroffene Sicherungsabrede im Zuge der Abtretung nicht zwingend auf den neuen Gläubiger über. Das nutzen insbesondere Finanzinvestoren zunehmend aus, um kurzfristig aus Grundschulden zu vollstrecken. Im Handel mit Krediten unter Banken sind solche Fälle nicht bekannt geworden. Es ist daher erforderlich, den Schuldner eines Immobilienkredites bei Abtretung an Unternehmen ohne Banklizenz zu schützen. Vergleichbar der Schuldübernahme sollte deswegen die Wirksamkeit der Abtretung von Kreditforderungen aus einem Immobiliendarlehen an ein Unternehmen ohne Banklizenz von der Genehmigung des Kreditnehmers abhängig gemacht werden. Hieraus ergibt sich zwar eine Einschränkung für die Verkehrsfähigkeit von Immobiliendarlehen, diese ist aber bei der Abtretung an Unternehmen ohne Banklizenz hinnehmbar. Das Genehmigungserfordernis bleibt beschränkt auf die Fälle offener Abtretungen im Zuge von Forderungsverkäufen, so dass Sicherungszessionen von dem Genehmigungsvorbehalt nicht betroffen sind. Die Genehmigung als nachträgliche Zustimmung stellt sicher, dass sich der Zessionar die Zustimmung nicht bei Vertragsschluss in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen einholt.

Da der Verlust der Werthaltigkeit einer Sicherheit nicht in die Sphäre des Kreditnehmers fällt, soll das bestehende Kündigungsrecht des § 490 Abs. 1 BGB entsprechend eingeschränkt werden. Dies hätte zur Folge, dass in solchen Fällen der Kredit als nicht notleidend gilt und daher unter das Genehmigungserfordernis fällt. Das gilt für Kaufleute und Nichtkaufleute.

2. Notleidende Kreditverträge sind nach wie vor frei veräußerbar. Der Verkäufer hat den Schuldner unverzüglich von einem Verkauf bzw. einer Abtretung zu unterrichten.
3. Die bei Bestellung einer Grundschuld vereinbarte Sicherungsabrede ist prägend für das Vertrags- und Vertrauensverhältnis zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer. Da die Sicherungsabrede von der Grundschuldübertragung unabhängig ist, kann ohne ihre Übertragung aus der Grundschuld vollstreckt werden. Das ist nach Auffassung des Deutschen Bundestages nicht sinnvoll.

Daher ist es unabdinglich, dass die Sicherungsabrede auch gegenüber dem Zessionar eine verbindliche Wirkung entfaltet. Um dies zu gewährleisten, wird vorgesehen, dass die Zwangsvollstreckung vier Wochen vorher unter Vorlage einer Forderungsaufstellung angedroht werden muss.

Kommt dennoch als einziges Rechtsschutzmittel die Einlegung der Vollstreckungsgegenklage in Betracht, muss der Richter von der durch den Kläger zu leistenden Sicherheit absehen, wenn Sicherheit in Gestalt einer Grundschuld bestellt worden ist. Der Kläger wird regelmäßig nicht in der Lage sein, eine darüber hinausgehende Sicherheit zu stellen. Hieran würde eine an sich erfolgreiche Vollstreckungsabwehrklage scheitern. Die für die Grundschuld bestellte Sicherheit muss in den genannten Fällen genügen.