

Die Verbesserung der Lage der Kreditnehmer bei der Immobilienfinanzierung

Die Veräußerung von Realkrediten durch Kreditinstitute an ausländische Investoren ist in den letzten Jahren zu einem ernst zu nehmenden Problem für die Immobilienwirtschaft geworden. Darlehensnehmer sehen sich dadurch einem neuen Gläubiger gegenüber, der an der Fortführung einer Geschäftsbeziehung – meist schon mangels einer Zulassung zur Ausführung von Bankgeschäften – kein Interesse hat sondern eine schnellstmögliche Abwicklung der Vertragsbeziehung und Verwertung der Sicherheiten anstrebt.

Dabei werden erfahrungsgemäß nicht nur notleidende Kredite (non performing loans – NPL) sondern auch ordnungsgemäß bediente und werthaltige Kredite veräußert.

Diese Praxis hat in den letzten Jahren zunehmend die Gerichte beschäftigt. Nachdem zunächst auch in der oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung die These vertreten wurde, dass eine Abtretung von Darlehensforderungen durch Banken unzulässig sei, hat der BGH im Urteil vom 27.02.2007, Az. XI ZR 195/05, den Banken den Rücken gestärkt. Weder das Bankgeheimnis noch das Bundesdatenschutzgesetz stünden einer Abtretung von Darlehensforderungen entgegen. Allenfalls käme ein Schadenersatzanspruch des Darlehensnehmers gegen die Bank wegen Verletzung des Bankgeheimnisses in Betracht. Allerdings wird es Kreditnehmern regelmäßig schwer fallen, einen solchen Schaden nachzuweisen.

Offen ist derzeit in der Rechtsprechung noch, inwieweit auch Sparkassen und Landesbanken Darlehensforderungen übertragen dürfen oder ob insoweit sogar eine Strafbarkeit nach § 203 Abs. 2 StGB (Geheimnisverrat durch Amtsträger u.ä.) in Betracht kommt. Das OLG Schleswig hat in einem aktuellen und noch nicht rechtskräftigen Urteil vom 18.10.2007, Az. 5 U 19/07, eine verfassungskonforme Auslegung des Straftatbestandes zugunsten des Kreditinstituts favorisiert.

Da die Rechtsprechung die Praxis der Kreditinstitute stärkt, sieht sich nunmehr die Politik aufgefordert, regulierend einzugreifen.

Dabei liegen derzeit verschiedene Gesetzesentwürfe für ein entsprechendes Kreditnehmerschutzgesetz vor. Dieses soll Teil des neuen Gesetzes zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (Risikobegrenzungsgesetz) werden, das seit mehreren Monaten im Bundestag und den Ausschüssen beraten wird.

Die Kernpunkte des Vorschlages der Bundesministerin der Justiz können wie folgt umrissen werden:

1. Kreditinstitute sollen gesetzlich verpflichtet werden, auch nicht abtretbare Darlehen anzubieten – möglicherweise aber gegen einen entsprechenden Zinsaufschlag.
2. Im BGB soll die Pflicht der Darlehensgeber verankert werden, den Verbraucher drei Monate vor Ende der Zinsbindungsfrist zur geplanten weiteren Verfahrensweise zu informieren.
3. Die Transparenzpflichten sollen auch einen Investor treffen, der sich Darlehensforderungen hat abtreten lassen.
4. Auch Hypothekenkredite sollen nur unter eingeschränkten Voraussetzungen (erheblicher Zahlungsverzug) außerordentlich kündbar sein.
5. Dem Darlehensnehmer soll ein Kündigungsrecht im Fall des echten Gläubigerwechsels ohne Vorfälligkeitsentschädigung eingeräumt werden. Auf dieses soll der Darlehensnehmer hingewiesen werden müssen.
6. In der Zivilprozessordnung soll ein verschuldensunabhängiger Schadenersatzanspruch gegen den zu Unrecht etwa aus einer (nicht mehr in voller Höhe valutierenden) Grundschuld vollstreckenden Investor verankert werden.

Nach Vorlage verschiedener Stellungnahmen von Verbänden, Vertretern der Banken und Darlehensnehmern liegt im BMJ nunmehr ein überarbeiteter – noch nicht veröffentlichter - Entwurf vor.

Einen Alternativentwurf hat der Freistaat Bayern im Bundesrat eingebracht. Dieser sieht u.a. vor:

1. die Definition des Begriffs Immobiliendarlehensvertrag in einen neuen § 488 a BGB;
2. einen Verzug mit mindestens 3 Raten als Kündigungsvoraussetzung;
3. ein Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers bei Verletzung von Treuepflichten oder Missachtung besonderer wirtschaftlicher Interessen durch den Darlehensgeber und
4. die Gewährung von Einrederechten auch bei der nicht akzessorischen Grundschuld gegenüber dem Erwerber.

Alternativ wird bspw. ein gesetzliches Vorkaufsrecht zugunsten des Darlehensnehmers diskutiert.

Derzeit wird in den Ausschüssen über die Gesetzesabfassung diskutiert. Angestrebt wird aber wohl das Inkrafttreten einer entsprechenden Regelung noch in diesem Jahr.