

## **Antrag**

**der Abgeordneten Dr. Barbara Höll, Werner Dreibus, Ulrich Maurer, Karin Binder, Heidrun Bluhm, Ulla Lötzer, Dr. Herbert Schui, Dr. Axel Troost, Dr. Gregor Gysi, Oskar Lafontaine und der Fraktion DIE LINKE.**

### **Ausverkauf von Krediten an Finanzinvestoren stoppen, Verbraucherrechte stärken**

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. In Deutschland wächst der Handel mit gewerblichen, Immobilien- und Verbraucherkrediten seit etwa fünf Jahren kräftig. Dieser sogenannte Sekundärkredithandel erlaubt den Banken, ihre Kredit-spielräume zu erweitern, wovon im Grundsatz auch Verbraucherinnen und Verbraucher und die mittelständische Wirtschaft profitieren sollen.

Tatsächlich aber sieht sich eine Vielzahl von Immobilienkreditnehmern/-innen nach dem Verkauf ihrer Kredite mit Beitreibungs- und Zwangsversteigerungspraktiken der neuen Gläubiger konfrontiert, die mit massiven Verstößen gegen geltendes Recht verbunden sind beziehungsweise unter offensiver Ausnutzung von Gesetzeslücken stattfinden. So werden kurzfristige, in Einzelfällen von den Kreditaufkäufern sogar selbst erzeugte Zahlungsschwierigkeiten zum Anlass genommen, den Kredit als „notleidend“ darzustellen. Unter Androhung der Zwangsvollstreckung sowie über überhöhte Zinsforderungen für Anschlussfinanzierungen werden langfristig eingegangene Kreditverträge vorzeitig beendet, um die Immobilie zu verwerten. Diese „Zweitgeschäfte“ mit Krediten, bei denen insbesondere große Finanzinvestoren als Käufer tätig sind, finden üblicherweise hinter dem Rücken der Kreditnehmer/-innen statt. Opfer dieser Praxis werden zunehmend auch mittelständische Betriebe.

Bekannt geworden sind Fälle, bei denen Immobilienkreditnehmer/-innen ihren Zahlungspflichten be-anstandungsfrei beziehungsweise mit vernachlässigbarem Verzug nachkommen und der Kreditaufkäufer dennoch die Vollstreckung in die von der Bank übertragene Grundschuld in vollem Umfang, also ohne Berücksichtigung der geleisteten Tilgung, veranlasst. Darlehensnehmer/-innen verlieren so ihr Haus, obwohl sie ihr Darlehen ordnungsgemäß bedient haben. Das deutsche Recht, insbesondere das Abtretungs-, Grundschuld,- und Vollstreckungsrecht, ist derart unseriösen Praktiken nicht gewachsen. Die rechtliche Unerfahrenheit von Verbraucherinnen und Verbrauchern wird ausgenutzt.

Die handelnden Banken tragen hierfür eine große Verantwortung. Sie missbrauchen das in sie gesetzte Vertrauen, wenn sie ihre starke Rechtsstellung mit zum Teil rechtswidrigen Praktiken an Finanzinvestoren weiterreichen.

2. Die Kreditkäufer, überwiegend Hedge- und Private-Equity-Fonds, sind darauf ausgerichtet, so schnell wie möglich einen größtmöglichen Gewinn zu realisieren. Vertragliche Verpflichtungen der Bank (langfristige und stabile Kreditgewährung, Vorrang der Sanierung von Problemkrediten vor ihrer Vollstreckung) werden ignoriert, elementare Verbraucherinteressen werden verletzt. Die Finanzakteure (und ihre Verwertungsgesellschaften) agieren meist ohne Banklizenz, also außerhalb der Bankaufsicht. Solche Vertragsübertragungen an Nicht-Banken ohne Zustimmung der Kreditnehmer/-innen

verletzen geltendes Recht, weil der neue Gläubiger die treuhänderischen, Bank typischen Pflichten des Vertrages nicht übernehmen kann oder will.

Diese Entwicklungen und die damit verbundene massenhafte Produktion schlechter Kredite werden zu Recht als Sittenverfall bei der Kreditvergabe angeprangert. Denn je mehr über sogenannte Verbriefungen Risiken durch Kreditverkäufe von den Banken abgestoßen werden, umso größer ist die Bereitschaft, neue Kreditverträge mit immer höheren Risiken abzuschließen.

Nicht nur in den USA, wo mit Beginn der Immobilienkrise massenhaft Hypothekenkredite ohne jede Sicherheit vergeben wurden, sondern auch in Deutschland haben Banken bereits in den 90er Jahren im Zusammenhang mit der Immobilienkrise in Ostdeutschland und den sogenannten „Schrottimmobilien“ ihre Anforderungen an Kreditsicherheiten gelockert und so einen Massenmarkt notleidender Kredite geschaffen, der zu einem eigenständigen Geschäftszweig geworden ist und der wegen der hohen Renditen großes Interesse bei internationalen Finanzinvestoren findet. Es muss damit gerechnet werden, dass die seit Mitte 2007 anhaltende Krise auf den Finanzmärkten diesen Trend verschärft. Der Scheitelpunkt der Welle fauler Kredite steht noch bevor, auch in Deutschland. Der Trend zur Verschlechterung der Kredite trifft am Ende der Kette die Verbraucherinnen und Verbraucher und die mittelständische Wirtschaft.

3. Die beschriebenen Entwicklungen sind durch diverse Gesetze zur Deregulierung des Finanzmarktes, beispielsweise durch „Finanzmarktförderungsgesetze“ der rot-grünen und Großen Koalition unterstützt worden. Bundesfinanzminister Steinbrück erklärte im Jahr 2006 die Förderung von Kreditverbriefungen in Form der Asset Back Securities (ABS) zu einem vorrangigen Ziel der Finanzmarktförderung. Auch die Massenarbeitslosigkeit, der Ausbau eines Niedriglohnssektors über die Hartz-Gesetze und der zunehmende Rückzug des Staates aus der Altersvorsorge tragen zur Zunahme schlechter, weil nicht mehr bedienbarer Kredite bei.

Die Bundesregierung bestreitet, dass bei Kreditverkäufen Rechtsbrüche in relevantem Ausmaß existieren. Bundesministerin Zypries sieht „keinen Grund zur Sorge“. Die von der Bundesregierung bislang zur Problemlösung skizzierten Maßnahmen sind partielle Verbesserungen in Detailfragen, gehen jedoch an den Kernproblemen vorbei.

Um für eine verlässliche Rechtspraxis zu sorgen, muss das Missverhältnis zwischen professionellen Finanzakteuren und den Verbraucher/-innen und der mittelständischen Wirtschaft dringend beseitigt werden. Mit Blick auf problembehaftete Kredite kann das oberste Ziel nicht deren optimale Handelbarkeit sein, sondern deren größtmögliche Vermeidung. Die Ausweitung des Marktes notleidender Kredite und der Sittenverfall bei der Kreditvergabe müssen gestoppt werden. Der Schuldnerschutz muss gestärkt, die Vertragsfreiheit der Kreditnehmer/-innen gesichert, ein wirksamer Kündigungsschutz etabliert werden. Vertragsübertragungen dürfen nicht ohne Zustimmung stattfinden, der Verbriefungsmarkt muss schärfer reguliert werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, Maßnahmen folgenden Inhalts auf den Weg zu bringen:

Verkauf des gesamten Kreditvertrags durch Vertragsübernahme nur mit Zustimmung

- 1) Die Übernahme eines Darlehensvertrages durch Auswechslung des Vertragspartners ist ohne Zustimmung des Darlehensnehmers unzulässig. Das bestehende Verbot ist rechtssicher zu machen, und zwar auch für den Fall, dass der Darlehensvertrag kündbar wäre. Die Zustimmung zu einer Vertragsübernahme muss durch Individualabrede erfolgen. Entsprechende formularmäßige Vereinbarungen in AGB sind unzulässig. § 309 Ziff.10 BGB ist daher entsprechend zu ergänzen. Die Erzwingung der Zustimmung zur Vertragsübertragung durch eine im Voraus im Vertrag festgesetzte Zinserhöhung im Weigerungsfall ist zu untersagen.
- 2) Es ist im Umwandlungsrecht sicherzustellen, dass die Rechte der Darlehensnehmer/-innen aus den Darlehensverträgen nicht unterlaufen werden. Die Übertragung von Darlehensverträgen im Wege der Umwandlung, zum Beispiel durch Ausgliederung (Spaltung) an Institute ohne Banklizenz, ist

zustimmungspflichtig zu machen. Bei Übertragung an Institute mit Banklizenz ist der/die Darlehensnehmer/-in sofort zu informieren und ihm/ihr das unabdingbare Recht auf Widerspruch einzuräumen. Es ist sicherzustellen, dass Sicherungsrechte und besicherte Forderungen durch die Umwandlung nicht entgegen der Sicherungsabrede auseinandergerissen werden.

- 3) Bei zustimmungspflichtigen Kreditverkäufen in Länder außerhalb der Europäischen Union muss kreditaufsichtsrechtlich geregelt werden, dass die Vertragsabwicklung beziehungsweise das Servicing der Kreditnehmer/-innen weiterhin im Inland durch eine Bank zu gewährleisten ist. Dadurch bedingte Mehrkosten dürfen nicht zu Lasten der Schuldner/-innen gehen.

#### Laufende Kreditbeziehungen schützen und stärken

- 4) Das Bankkundengeheimnis- als Schutz vor unberechtigter Datenweitergabe an Private- ist für alle Arten von Bankverträgen gesetzlich ausdrücklich zu regeln. Die Zustimmung in die Durchbrechung des Bankgeheimnisses darf nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen erfolgen. Die Zustimmung in die Übermittlung personenbezogener Daten ist nur als Individualabrede zulässig.
- 5) § 490 Abs. 1 BGB ist zumindest für Verbraucherkreditverträge auszuschließen. Nach § 490 Abs.1 BGB besteht derzeit ein fristloses Kündigungsrecht regelmäßig schon dann, wenn in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder in der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht, durch die die Rückerstattung des Darlehens, auch unter Verwertung der Sicherheit, gefährdet wird.
- 6) Den Kreditnehmer/-innen ist bei Abtretung von Forderungen aus einem laufenden Kreditvertrag das Recht einer außerordentlichen Kündigung innerhalb sechs Monate ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu gewähren, unabhängig von sonstigen Rechten.
- 7) Die Schutznormen des § 498 Abs.1 (Kündigungsschutz) und des § 498 Abs.2 (Restschuldverminderung) sind auf Immobiliendarlehensverträge auszuweiten, folglich § 498 Abs.3 zu streichen. Bei vorliegenden Zahlungsschwierigkeiten sind Darlehensgeber damit auch verpflichtet (§ 498 Abs.1 Satz 2 BGB), den Darlehensnehmer/-innen kostenfrei ein Gesprächsangebot zu unterbreiten.
- 8) Vor Ablauf der Zinsbindungsfrist hat der Darlehensgeber unaufgefordert eine verbindliche Erklärung darüber abzugeben, ob er den Darlehensvertrag fortsetzen will. Es ist ein Anspruch auf Unterbreitung eines angemessenen Anschlussfinanzierungsgebotes vorzusehen. Die Anschlussfinanzierung muss zu marktüblichen Zinsen erfolgen.
- 9) Kreditgeber sind zu verpflichten, entsprechend dem Grundsatz „Sanierung vor Vollstreckung“ (schonende Sicherungsverwertung) die Potentiale zur Vermeidung der Fälligkeitstellung auszuloten und mit dem Schuldner/der Schuldnerin zu besprechen. Dies gilt auch für den Fall der Vertragskündigung.

#### Rechtssicherheit für Verbraucher/innen beim Verkauf einzelner Forderungen

- 10) Forderungsabtretungen dürfen die Rechte des Darlehensnehmers auf keinen Fall verletzen.
  - a) Bei nicht gekündigten Krediten ist die Forderungsübertragung generell zustimmungspflichtig. Die Zustimmung ist nur in Form der Individualabrede möglich.
  - b) Bei gekündigtem Vertrag kann die Abtretung reiner Geldforderungen aus Darlehensverträgen grundsätzlich ohne Zustimmung erfolgen. Die Sicherungsrechte sind immer zusammen abzutreten und darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Sicherungsabrede auch durch den Zessionar eingehalten wird.
- 11) Bei Forderungsübertragungen im Rahmen von Transaktionen forderungsbesicherter Wertpapiere (sog. ABS/ MBS) wird die Bundesregierung aufgefordert, die gegenwärtig undurchsichtige Praxis inkl. der entsprechenden Rechtsprechung aufzuarbeiten und dem Bundestag einen Bericht zur Beratung der Problematik vorzulegen.
- 12) Die Unwirksamkeit des Ausschlusses von Abtretungen für Geldforderungen aus beiderseitigen Handelsgeschäften ist aufzuheben. § 354a HGB ist daher zu streichen.

#### Keine Überrumpelung in der Zwangsvollstreckung

- 13) Eine unzulässige doppelte Inanspruchnahme von Kreditnehmer/innen aufgrund des Sicherungsrechts und aufgrund der Forderung ist auszuschließen. Als Sicherungsmittel für Immobiliendarlehen soll nur noch die Hypothek (ggf. Sicherungshypothek) möglich sein. Der unabdingbare Anspruch auf die Vereinbarung eines Abtretungsausschlusses bei der Grundschuld als Sicherheit für Verbraucherdarlehen (und eine diesbezügliche Eintragung im Grundbuch) soll vorgesehen werden, um Darlehensnehmer/-innen in bereits bestehenden Vertragsbeziehungen zu schützen. Im letzteren Fall ist sicherzustellen, dass Notare und die Kredit gebende Bank über die (bereits jetzt bestehenden) Möglichkeiten ausreichend belehren.
- 14) Das in der Praxis häufig abgegebene abstrakte Schuldanerkenntnis des Verbraucherdarlehensnehmers ist in den Schutzbereich des § 496 Abs.2 BGB ausdrücklich aufzunehmen. Das abstrakte Schuldanerkenntnis darf zur Sicherung eines Immobiliendarlehens nicht vom Darlehensnehmer verlangt werden.
- 15) Die missbräuchliche Ausnutzung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung durch neue Gläubiger ist gesetzlich zu unterbinden. Dies soll dadurch geschehen, dass die Unterwerfungserklärung für die hier beschriebenen Fälle der Besicherung eines Verbraucherdarlehens nicht übertragen werden kann.

#### Reform der Bankenaufsicht, Stopp der Risikoverschleierung

- 16) Die Verpflichtung der Banken zur verantwortungsvollen Kreditvergabe ist zu präzisieren.
- 17) Die Mindestkapitalpflicht für Geschäfte, deren Zweck in der Auslagerung von Kreditverbindlichkeiten aus der Bilanz besteht, ist zu verstärken. Das auf diesem Wege ausgelagerte Kreditrisiko darf nicht höher als das bei der Bank verbleibende Kreditrisiko sein. Die Vorschriften zur Rechnungslegung sind dahingehend zu verändern, dass alle Verbindlichkeiten außerhalb der Bilanz ausführlich zu dokumentieren und den Aufsichtsbehörden zu melden sind.
- 18) Der Bundestag fordert die Bundesregierung auf, mit dem Ziel einer Stärkung des bewährten deutschen Pfandbrief-Systems die auf europäischer Ebene im Gang befindliche Harmonisierung der Grundpfandrechte mit höchstem Engagement zu intensivieren und zu beschleunigen.
- 19) Durch die Aufgabenbeschreibung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) ist künftig sicherzustellen, dass die Bafin neben der Aufsicht im öffentlichen Interesse auch die Überwachung von Rechten der Darlehensnehmer/-innen sicherstellt.
- 20) Die Aufsichtsbehörden haben in regelmäßigem Abstand dem Deutschen Bundestag und dem Bundesministerium der Finanzen gegenüber Rechenschaft über ihre Erkenntnisse abzulegen. Hierbei ist der Weitergabe sogenannter leistungsgestörter Kredite an den Finanzmarkt besonderes Augenmerk beizumessen.
- 21) Zweckgesellschaften sind in vollem Umfang der Gewerbesteuerpflicht zu unterwerfen.
- 22) Die Bestimmung des § 22 d Absatz 4 Kreditwesengesetz, wonach Forderungen auch dann veräußerbar sind, wenn die Abtretung durch mündliche oder konkludente Vereinbarung mit dem Schuldner ausgeschlossen worden ist, ist aufzuheben.

Berlin, 14. Februar 2008

**Oskar Lafontaine**  
**Dr. Gregor Gysi und die Fraktion**

## Begründung

### A. Allgemeines

#### 1. Die Praxisfälle

Grundsätzlich sind bei Kreditverkäufen vier verschiedene Problembereiche zu unterscheiden:

- Vertragsübernahme ohne Zustimmung des Kreditnehmer/-innen an Dritte (meist Nicht-Banken)
- Vertragsübernahme nach dem Umwandlungsgesetz durch Ausgliederung ganzer Unternehmensteile ohne Zustimmung der Kreditnehmer/-innen
- Abtretung von Forderungen aus ungekündigten Krediten in nicht anonymisierter Form unter Umgehung des Bankgeheimnisses beziehungsweise aus gekündigten Krediten ohne Information der Betroffenen
- isolierte Abtretung der bestellten Sicherheiten (üblicherweise der Grundschuld) ohne Sicherungsabrede beziehungsweise deren Abtretung ohne positive Kenntnis des neuen Gläubigers von der Sicherungsabrede inklusive Übertragung der Zwangsvollstreckungsunterwerfung und des abstrakten Schuldanerkenntnisses

#### 2. Der Lösungsansatz im Risikobegrenzungsgesetz

Der Gesetzgeber diskutiert in den sogenannten „Diskussionspunkten“, die den Entwurf eines Risikobegrenzungsgesetzes (BT-Drucksache 16/7438) ergänzen, bestimmte Maßnahmen zum Verbraucherschutz. Allerdings werden dabei deren Interessen nur sehr unzureichend berücksichtigt.

Die Einführung von Mindestvoraussetzungen für die bankseitige Kündigungsberechtigung ist sicherlich sinnvoll. Die vorgeschlagene Einführung einer Informationspflicht der Banken und einer Wahlfreiheit der Verbraucher/-innen zwischen Zustimmung zum Kreditverkauf und Wechsel der Bank oder Wahl eines nicht abtretbaren Kredites zu erhöhtem Zinssatz birgt das Risiko verschlechterter Konditionen und beseitigt nicht die Schwierigkeiten bei der Suche nach alternativen Finanzierungen, die vor allem bei drohender oder eingetretener Leistungsstörung (Schufa-Abfragen) existieren. Bei der gegebenen ungleichen Verteilung der Verhandlungsmacht zwischen den Vertragspartnern existiert eine Wahlfreiheit häufig nur auf dem Papier. Hinzu kommt, dass wegen der langen Instanzenwege die Zeitspanne bis zur Durchsetzung der Ansprüche derart groß ist, dass inzwischen die Immobilien bereits verwertet wurden und/oder die Kreditnehmer/-innen wegen der Prozesskosten insolvent sind.

### B. Einzelbegründung

Zu 1) Die Vertragsübernahme bei Darlehensverträgen unterliegt wie bei allen anderen Verträgen der Zustimmung des Darlehensnehmers. Dabei wird mit der vorgesehenen Regelung gesichert, dass sich die Darlehensgeber, also die Banken, nicht aufgrund ihrer Verhandlungsübermacht bereits formularmäßig die Zustimmung zum Kreditverkauf einholen. Deshalb wird § 309 Nr.10 BGB erweitert. Für Kauf- Dienst- und Werkverträge gibt es bereits jetzt ein ausdrückliches Verbot von Klauseln, wonach anstelle des Vertragspartners in die sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte oder Pflichten einfach ein Dritter eintreten kann – es sei denn, in der Bestimmung wird der Dritte namentlich bezeichnet oder dem anderen Vertragsteil das Recht eingeräumt, sich vom Vertrag zu lösen. Dieses Verbot ist folgerichtig auch für Darlehensverträge zu erweitern. Eine Erzwingung der Zustimmung in Form einer Individualabrede ist aber nur dann zulässig, wenn sie nicht durch eine im Voraus festgesetzte Zinserhöhung erzwungen wird.

Zu 2) Eine Umgehung der Zustimmungspflicht zur Übertragung ganzer Darlehensverträge ist auch im Umwandlungsrecht zu verhindern. Daher ist bei Nicht-Banken, die nicht die besondere institutionelle Vertrauensstellung von Banken genießen und nicht einer gleichartigen Kontrolle unterliegen, eine Zustimmung erforderlich. Bei Banken ist ein Widerspruchsrecht einzuführen. Die Rechtsfolge, dass dann Rechtssubjekte trotz entsprechender Spaltung nach dem Umwandlungsrecht weiterbestehen, nimmt der Gesetzgeber in anderem Zusammenhang ebenfalls hin. Zudem sind die meisten Banken

weiterhin am Markt, sodass dieses juristische Argument allenfalls marginale tatsächliche Aussagekraft hätte.

Die Vertragsübertragung durch Ausgliederung nach dem Umwandlungsgesetz ist zunehmend problematisch. Hierbei werden mit der Absicht, die Zustimmungspflicht der Kreditnehmer/-innen zu umgehen, ganze Unternehmensabteilungen in andere, neu gegründete Unternehmen ausgegliedert, die dann als der neue Rechtsträger der vom Alt-Unternehmen eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen agieren. Diese Praxis der Umgehung von Gesetzen zu Lasten der Kreditnehmer/-innen ist nicht hinnehmbar. Aus volkswirtschaftlicher Sicht führt sie zur Verschleierung von Risiken, berührt den Sachverhalt der vertraglichen Inhaltsänderung und verletzt den Grundsatz der freien Vertragspartnerwahl. Die Einrichtung eines Widerspruchsrechts für Kreditnehmer/-innen bei beabsichtigter Ausgliederung von Kreditverträgen nach dem Umwandlungsgesetz ist daher unabdingbar.

Zu 3) Wegen der in der Praxis für die Kreditnehmer/-innen auftretenden erheblichen Schwierigkeiten, ihre Interessen gegenüber einem ausländischen Gläubiger geltend zu machen, muss die Ursprungsbank in die Pflicht genommen werden, die störungsfreie Vertragsabwicklung auch im Ausland sicherzustellen. Hierzu muss sie bei Unvermögen des neuen Vertragspartners das Servicing in Form der Verbindung zum Kunden weiter durchführen. Die Mehrkosten verbleiben hier beim ursprünglichen Vertragspartner, weil das Risiko der Auswahl des neuen Vertragspartners trotz Zustimmung bei ihm liegt.

Zu 4) Da derzeit das Bankkundengeheimnis – hier verstanden in Bezug auf die Weitergabe von Informationen zwischen Privaten - nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt ist (vgl. Nobbe WM 2005, 1537, 1538), es aber für die Bankkunden und Kunden der Sparkassen von überragender Bedeutung ist, das Bankgeheimnis durchsetzen zu können, ist im Sinne der Rechtsklarheit eine Festschreibung im Gesetz erforderlich. Zu prüfen ist, dies auch strafrechtlich zu sanktionieren.

Zu 5) Die Kündigung muss der besonderen Kündigungssystematik folgen, die allgemein bei Dauerschuldverhältnissen gilt. Das Verbraucherdarlehen ist zumeist sehr gut besichert. Eine Veränderung der Werthaltigkeit von Sicherheiten ist auch Banken zuzumuten. Risiken der Beschäftigungs- und Einkommenssituation von Verbrauchern, die durch die allgemeine wirtschaftliche Lage verursacht worden sind, dürfen nicht allein zu ihren Lasten gehen. Eigentum verpflichtet. Da der Staat sich immer mehr aus der Altersvorsorge und aus der Daseinsfürsorge (z.B. Wohnungseigentum) zurückzieht, muss er sicherstellen, dass der/die dadurch zur Eigenvorsorge gezwungene Arbeitnehmer/-in nicht einem Vertragspartner gegenüber steht, der jederzeit einen Darlehensvertrag, der meist auf Jahrzehnte ausgelegt ist, kündigen kann. § 490 Abs.1 BGB darf daher zumindest für Verbraucherverträge nicht anwendbar sein.

Zu 6) Das Sonderkündigungsrecht zum Beispiel im Falle einer rechtswidrigen Abtretung von Forderungen aus Darlehensverträgen soll dafür sorgen, dass die Enttäuschung des Darlehensnehmers sanktioniert wird. Da derzeit bei vorzeitiger Kündigung in bestimmten Fällen eine Vorfälligkeitsentschädigung vorgesehen ist, soll klargestellt werden, dass die Vorfälligkeitsentschädigung auch für solche Fälle nicht greift, in denen hart an der Grenze der Legalität die bisherigen Rechtsschutzlücken ausgenutzt wurden.

Zu 7) Der Kündigungsschutz und die vorherige Gesprächsführung müssen für Immobiliendarlehen entgegen der geltenden Rechtslage genauso anwendbar sein wie die Restschuldverminderung bei Kündigung durch den Darlehensgeber. Dies erfordert die Streichung des § 498 Abs.3, der die vorgenannten Rechte aus § 498 Abs. 1 und Abs.2 bisher für Immobiliendarlehen ausschließt.

Zu 8) Die vorgesehene Erklärung des Darlehensgebers und das Recht auf ein zu marktüblichen Zinsen erfolgendes Anschlussfinanzierungsangebot sichern die schutzwürdigen Interessen der Darlehensnehmer/-innen, die zwar einerseits nicht einfach kündigen können, sich aber andererseits um eine Anschlussfinanzierung kümmern müssen. Da es in der Praxis immer wieder zu Fällen gekommen ist, in denen gerade während der kritischen Phase der Anschlussfinanzierung die Übertragung von Forderungen oder ganzen Krediten erfolgte, soll diese Regelung einerseits zu einer rechtzeitigen Information der Darlehensnehmer, andererseits aber auch zu einer guten Vertragsbeziehung beitragen. Die Selbstverständlichkeit eines Anschlussangebotes für seriöse Banken wird so als gesetzlicher Anspruch fixiert.

Zu 9) Banken gehen über den Kreditvertrag die Verpflichtung ein, zum einen bei Eintritt von Leistungsstörungen zur Beseitigung der Ursachen beizutragen und zum Anderen im Vollstreckungsfall die Verwertung der Sicherheit in einer Weise vorzunehmen, die die soziale und wirtschaftliche Lage der Kreditnehmer/-innen berücksichtigt (Grundsatz der „schonenden Sicherungsverwertung“). Weil dies in der Praxis häufig missachtet oder nur unzureichend sichergestellt ist, ist hier gesetzliche Präzisierung notwendig.

Zu 10a, 10b und 11) Oberster Grundsatz muss es sein, dass die Rechte der Schuldner/-innen bei Forderungsabtretungen nicht verletzt werden. Dies muss im Interesse der Klarstellung festgehalten werden. Der Grundsatz sollte in § 399 BGB aufgenommen werden; als Rechtsgedanke steht er bereits jetzt allgemein hinter dem Abtretungsrecht.

Weil die Darlehensgeber verantwortlich Darlehen vergeben sollen und daher die Forderungsabtretung nur in bestimmten Ausnahmefällen möglich sein soll, wird die im Folgenden beschriebene Pflicht zur Einholung einer Zustimmungserklärung an die Form einer Individualabrede gebunden.

Bei Forderungsübertragung aus Immobiliendarlehensverträgen befinden sich die Kreditnehmer/-innen wegen der in diesem Bereich überschießenden Rechtsmacht der Gläubiger (Zwangsvollstreckungsunterwerfung, abstraktes Schuldanerkenntnis) in einer benachteiligten Situation. Auch wenn das Servicing vollständig beim Originator bleibt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Kreditnehmer/-innen durch die Forderungsübertragung an Dritte und hier insbesondere an Nicht-Banken eine Verschlechterung der Vertragsbeziehung erfahren. Daher muss für ungekündigte Kredite auch bei reiner Forderungsübertragung generell Zustimmungspflicht gelten.

Weil der Verkauf von Forderungen im Rahmen der Verbriefungspraktiken und die entsprechend Rechtsprechung extrem undurchsichtig sind, wird die Bundesregierung aufgefordert, die Praxis systematisch zu erfassen und dem Bundestag dazu einen Bericht vorzulegen.

Zu 12) Ein Abtretungsausschluss wird zukünftig durch Streichung der in § 354a HGB diesbezüglich festgelegten Unmöglichkeit bei Geldforderungen aus beiderseitigen Handelsgeschäften auch Kaufleuten zugänglich. Mittelständische Unternehmen waren in der Vergangenheit mehrfach von schikanösen Praktiken betroffen.

Zu 13) Die vorhandenen gesetzlichen Regelungen sind auf die früher übliche Praxis ausgerichtet, in der die Abtretung von Forderungen oder die Vollstreckung in Sicherungsrechte in der Regel erst dann erfolgten, wenn sie unabwendbar waren. Die missbrauchsanfällige Grundschuld hat sich erst wegen des in der Vergangenheit verantwortlichen Umgangs der Banken und der hierauf ausgelegten Beratungspraxis der Notare zu einem verbreiteten Sicherungsmittel auch für Verbraucherdarlehen entwickeln können. Idealbild einer Forderungssicherung mit wechselndem Forderungsbestand ist eigentlich die gesetzlich normierte Sicherungshypothek. Die doppelte Inanspruchnahme der Schuldner/-innen aus Grundschuld und Forderung wird durch den Anspruch auf Abtretungsausschluss verhindert. Es bei der jetzigen Rechtslage der völlig freien Vereinbarkeit des Abtretungsausschlusses zu belassen, hieße, der Bank als dem stärkeren Vertragspartner zur Durchsetzung zu verhelfen. Diese wird einen Abtretungsausschluss eher ungern sehen. Daher bedarf es eines durchsetzbaren Anspruchs. Die Darlehensgeber und Notare haben über den bereits jetzt möglichen Abtretungsausschluss zu beraten (vgl. Clemente, ZfIR 2007, 737, 741). Alle genannten Beschränkungen der Grundschuldübertragung bedürfen der Eintragung in das Grundbuch. Darüber hinaus muss erwogen werden, die Sicherungshypothek wegen ihrer strengen Akzessorität als alleiniges Sicherungsrecht für Immobiliendarlehen zuzulassen. Die Grundschuld erweist sich in diesem Zusammenhang als zu missbrauchsanfällig. Im europäischen Kontext ist auf eine Angleichung hinzuwirken. Im internationalen Vergleich hat das deutsche Grundschuldrecht eine Sonderstellung, die überprüfungswürdig ist

Zu 14) Die im Unterschied zu vielen anderen Ländern in Deutschland vorhandene Möglichkeit des abstrakten Schuldanerkenntnisses, die neben dem Grundpfandrecht den Durchgriff auf das gesamte Vermögen, also auch auf das Privatvermögen erlaubt, ist zu beanstanden. Für immobilienbesicherte Darlehen ist diese in Deutschland historisch entstandene Praxis wegen der deutlich höheren Stabilität der Besicherung von Immobilien nicht gerechtfertigt. Bereits aufgrund der geltenden Rechtslage wird teilweise vertreten, dies ergebe sich aus dem Rechtsgedanken des § 496 Abs.2 BGB. Hiergegen

spricht, wie auch der BGH (BGH NJW 2005, 1576, 1578) feststellt, die eindeutig gegenteilige Entscheidung des Gesetzgebers, der das Problem beraten hatte (noch zu § 10 Verbraucherkreditgesetz, vgl. BT-Drucksache 11/8274). Diese Entscheidung des Gesetzgebers wurde aufgrund einer Realität getroffen, die sich mittlerweile verändert hat. Da mittlerweile für Verbraucher/-innen Gefahren durch die meist sofort vollstreckbaren abstrakten Schuldanerkenntnisse, die neben der Grundschuld bestehen, in erheblichem Umfang existieren, ist das Verbot ausdrücklich in § 496 Abs.2 BGB aufzunehmen.

Zu 15) Um zu verhindern, dass Gläubiger unberechtigt gegen Schuldner vollstrecken, darf der vollstreckbare Titel nicht auf andere Personen übertragbar sein. Dies führt dazu, dass ein Vollstreckungstitel vom neuen Gläubiger erst zu erwerben ist. Dadurch besteht mehr Vollstreckungsschutz, und der Darlehensnehmer hat genügend Zeit zu reagieren.

Zu 16) Der zunehmenden Aushöhlung des Grundsatzes der verantwortungsvollen Kreditvergabe muss Einhalt geboten werden. Mit den gewachsenen Möglichkeiten, Kredite und die damit verbundenen Risiken an den Finanzmarkt weiterzureichen, geht auch die Gefahr einer sorglosen Bonitätsprüfung und der vermehrten Produktion schlechter Kredite einher. Aus diesem Grund müssen Kreditinstitute auf einen verantwortungsvolleren Umgang mit der Kreditvergabe verpflichtet werden.

Zu 17) Die vom US-Hypothekenmarkt ausgehende Finanzmarktkrise wurde insbesondere dadurch verursacht, dass die Kredit vergebenden Banken ihre Risiken auf den internationalen Finanzmärkten streuen und die aufsichtsrechtlichen Vorschriften umgehen konnten. Auch in Deutschland waren Risiken, die auf eigene Zweckgesellschaften übertragen wurden, zum überwiegenden Teil weder aus der Rechnungslegung zu ersehen noch waren sie den Aufsichtsbehörden bekannt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen stellen sicher, dass das weitgereichte Risiko in einem angemesseneren Verhältnis zum Eigenkapital des Kredit vergebenden Institutes steht. Eine voll umfängliche Rechenschaftspflicht stellt darüber hinaus sicher, dass der Umfang dieses Risikos den Aufsichtsbehörden jederzeit bekannt ist (auf den Antrag der Fraktion DIE LINKE zum Gesetzentwurf zum Risikobegrenzungs-gesetz (BT-Drucksache 16/7526) wird verwiesen).

Zu 18) Das deutsche Pfandbrief-System ist international anerkannt und weniger krisenanfällig als die unregulierte Refinanzierungstechnik „ABS-Verbriefungen“. Die aktuelle globale Finanzmarktkrise zeigt, welche Gefahren mit der aus den USA importierten, unregulierten Refinanzierungstechnik ABS-Verbriefungen verbunden sind. Eine wesentliche Antwort darauf muss in der Stärkung des Pfandbriefsystems bestehen.

Zu 19) Bevor unseriöse Kreditpraktiken volkswirtschaftliche Auswirkungen nach sich ziehen, ist eine Vielzahl von Verbraucherinnen und Verbrauchern massiv davon betroffen. Ein rechtzeitiges Tätigwerden der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Interesse der Kreditnehmer/-innen hilft nicht nur den Betroffenen, sondern ist auch eine Präventivmaßnahme im öffentlichen Interesse.

Zu 20) Neben der Finanzmarktaufsicht muss sich auch der Deutsche Bundestag zeitnah und umfänglich ein Bild über die Risiken auf den Finanzmärkten machen können, um angemessen zu reagieren. Die Berichtspflicht der BaFin schafft die Voraussetzung dafür, dass die Qualität des Sekundärkredit-handels laufend von Bundestag überprüft wird.

Zu 21) Zweckgesellschaften entsprechen allen Kriterien, die eine Gewerbesteuerpflicht begründen. Aus diesem Grund und weil die Gewerbesteuerfreiheit von Zweckgesellschaften die Weitergabe von Risiken an den internationalen Finanzmarkt deutlich erleichtert, ist dieses 2004 eingeführte Privileg rückgängig zu machen.

Zu 22) Die im Rahmen der Finanzmarktförderungsgesetze durchgesetzte Einfügung des § 22 d Abs. 4 Kreditwesengesetz, durch die der Forderungsverkauf selbst dann zulässig ist, wenn er durch Vereinbarung mit den Kreditnehmer/-innen explizit ausgeschlossen ist, ist entsprechend den unter Punkt 1) angeführten Begründungen zu streichen.