

Verkauf von Darlehensforderungen

In einer [Pressemitteilung vom 21.02.2008 warnt die ARGE Baurecht](#), dass „der Verkauf von Darlehensforderungen aus Baufinanzierungen an Finanzinvestoren“, zum Beispiel Hedge Fonds, „... zum Alltagsgeschäft geworden“ ist. Die Kreditinstitute verkaufen zwar in erster Linie Forderungen aus Kreditverträgen, bei denen es zu Ratenrückständen gekommen ist, jedoch werden vielen dieser Forderungspakete auch Kredite beigemischt, die ordnungsgemäß bedient werden.

Die kreditgebenden Banken verfolgen mit dieser Praxis das Ziel, ihre Bankbilanz um wackelige Forderungen zu bereinigen und somit Ausfallrisiken abzubauen. Die Banken können sich auf diese Weise günstig refinanzieren. Die derzeit noch günstigen Finanzierungskonditionen wären ohne die Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken nicht möglich, sagt das [Bundesministerium der Justiz in seiner Pressemitteilung vom 11.12.2007](#).

Aufgrund von zwei Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs und des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 2007 ist eine Übertragung von Forderungen sowohl bei notleidenden als auch bei ordnungsgemäß bedienten Krediten grundsätzlich ohne die Zustimmung der Kreditnehmer möglich.

Die aufkaufenden Finanzinvestoren kalkulieren auf eine möglichst erfolgreiche Durchsetzung der erworbenen Forderungen, um damit Gewinne zu erzielen. Sie kaufen die Kreditbestände mit einem satten Abschlag ein, zum Beispiel zu einem Preis von 30 bis 40 Prozent, und setzen ihre Forderungen durch die Einleitung von Zwangsvollstreckungen und die Verwertung der als Sicherheit beliehenen Immobilien durch.

Bei ordnungsgemäß bedienten Krediten muss sich der Forderungskäufer an die Absprachen halten, die der Kunde mit seinem bisherigen Kreditinstitut getroffen hat. Die verkaufende Bank muss den Käufer über die Sicherungsabrede informieren, nach der die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld nicht betrieben werden darf, wenn die Raten vereinbarungsgemäß gezahlt werden. Betreibt die Käuferbank trotzdem die Zwangsvollstreckung, so empfiehlt die ARGE Bau zur Gegenwehr eine Vollstreckungsgegenklage des Kreditnehmers.

Der Forderungsaufkäufer wird in erster Linie versuchen, zum Ende der Zinsbindungsfrist die bestehende Kreditforderung in voller Höhe zurückzuerhalten. Die Rückzahlung kann aus verfügbaren eigenen Mitteln des Schuldners oder durch einen bei einem anderen Kreditinstitut beschafften Anschlusskredit erfolgen.

Die [Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen empfiehlt daher am 11.02.2008](#), spätestens 6 Monate vor Ablauf der Zinsbindung Angebote anderer Kreditinstitute zur Übernahme der Anschlussfinanzierung einzuholen bzw. bei dem Forderungskäufer anzufragen, ob und zu welchen Konditionen eine Anschlussfinanzierung angeboten wird.

Den Verbraucherzentralen liegen bisher (Stand: 12.02.2008) keine Fälle vor, in denen privaten Darlehensnehmern mit ordnungsgemäß bedienten Krediten tatsächlich Zwangsvollstreckungen durch Forderungskäufer angedroht wurden, oder dass es tatsächlich zu Zwangsversteigerungen gekommen sei.

Darlehensnehmer, die ihre Kredite nicht mehr vertragsgemäß bedienen können, müssen dagegen mit der Einleitung von Zwangsmaßnahmen und mit dem Verlust der Immobilie rechnen. **Das gilt sowohl für Kunden, die bei ihren Kreditinstituten verbleiben, als auch für Kunden, deren Vertrag an einen Finanzinvestor verkauft wurde.** Bei der Hausbank ist es allerdings eher möglich, eine Stundung oder eine andere Vereinbarung zur Rettung der Finanzierung zu vereinbaren.

Drohen Zahlungsschwierigkeiten, sollte möglichst frühzeitig über einen eigenständigen Verkauf der Immobilie nachgedacht werden, um eine Zwangsvollstreckung zu vermeiden.

Bundesjustizministerin Brigitte Zypries will den Schutz von Kreditnehmern bei einem Verkauf ihrer Darlehensforderungen besser schützen. Ihre Vorschläge sollen in das Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (sog. Risikobegrenzungs-gesetz) aufgenommen werden und werden derzeit im Deutschen Bundestag beraten:

- **Darlehensgeber sollen nicht abtretbare Darlehensverträge anbieten**
Diese Kredite werden voraussichtlich zu einem höheren Zinssatz angeboten werden, denn einen Schuldnerschutz gibt es nicht zum Nulltarif. Auch Unternehmer sollen diese Möglichkeit erhalten.
- Darlehensgeber sollen den Darlehensnehmer **spätestens drei Monate vor Auslaufen** einer vereinbarten Zinsbindung über die Bereitschaft für ein **Folgeangebot oder die Fälligkeit** der gesamten Rückzahlungsforderung informieren.
- Der Kunde muss über eine Abtretung seiner Kreditforderung oder einen Wechsel des Darlehensgeber unverzüglich **informiert** werden.
- Grundstücksdarlehen sollen erst dann gekündigt werden dürfen, wenn der **Zahlungsrückstand einen gewissen Prozentsatz** erreicht hat und der Darlehensnehmer zuvor erfolglos zur Bezahlung des Rückstandes aufgefordert worden ist.
- Betreibt ein Kreditgeber zu Unrecht die Zwangsversteigerung, hat der Darlehensnehmer grundsätzlich einen **Schadensersatzanspruch** gegen den Kreditgeber. Dieser Anspruch soll auch auf die Fälle ausgeweitet werden, dass den Kreditgeber kein Verschulden trifft.

Quellen:

Link auf Seite des Bundesministeriums für Justiz, Renate Zypries:

http://www.bmj.bund.de/enid/22ddc19ee5fd9b4001b6bab425a4db65_d1fa92706d635f6964092d0934383536093a095f7472636964092d0933303334/Pressestelle/Pressemitteilungen_58.html

Link auf Seite „Pressemitteilungen“ der ARGE Bau:

<http://www.arge-baurecht.de/files/PM%2021.02-08%20-%20ARGE%20Baurecht%20-%20Darlehensforderungen.pdf>

Link auf Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen zum Thema:

<http://www.vz-nrw.de/UNI120834454631605/link405591A.html>