

Verkaufte Kredite

Mit welchen Machenschaften Immobilieneigentümer geschädigt werden

BR, Dienstag, 20. November 2007



Schuldenaufkäufer können ganz legal mehr als den eigentlichen Darlehenswert von Bankkunden verlangen, auch wenn diese immer ihre Raten bezahlt haben. Denn beim Darlehensverkauf ist die ursprünglich als Sicherheit für die Bank eingeräumte Grundschuld nicht mehr an das Darlehen gebunden und kann getrennt verwertet werden. Da sie während der gesamten Laufzeit des Darlehens in voller Höhe besteht, betreiben Investoren oftmals Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in Höhe der Grundschuld und nicht in Höhe des Darlehens abzüglich Zins und Tilgung zum Zeitpunkt des Verkaufs. Obendrein können Investoren nach geltendem Recht drei Jahre rückwirkend 18 Prozent auf die Grundschuld von Bankkunden einfordern.

Nach Aussage des Berliner Finanzrechtsexperten Prof. Hans-Peter Schwintowski ist das eine Gesetzeslücke mit dramatischen Auswirkungen, die der Gesetzgeber schnellstens ändern müsse, denn derzeit könnten Hedgefonds "auf diese Weise Leute von ihren Grundstücken entfernen..., die ordnungsgemäß ihre Kredite abzahlen." Das ARD Wirtschaftsmagazin Plusminus recherchierte den Fall eines an einen amerikanischen Investor verkauften ehemaligen Bankkunden nach, der statt der geschuldeten 250.000 Euro dem Investor 470.000 Euro zurückzahlen musste.

Die Leidtragenden sind Opfer von Zwangsversteigerungen in ganz Deutschland. Die Betroffenen verlieren nicht nur ihre Immobilien, sondern meist auch die gesamte Existenz, so Kathy Thedens, Vorsitzende der Interessengemeinschaft der Bank- und Sparkassenkunden e.V. "Justiz und Politik müssen sofort alle Vollstreckungen bei Forderungsverkäufen stoppen, bis eindeutige gesetzliche Regelungen geschaffen sind. Es muss jetzt gehandelt werden!"

Grundschuldexperte Dr. Clemens Clemente erklärt den Grund für die rechtliche Schieflage mit der Struktur der Grundschuld. Solange das Darlehen bei der ursprünglichen Bank abbezahlt werde, so Clemente, sinke der Anspruch der Bank gegen den Kunden. Da die Grundschuld in ihrer Höhe während der gesamten Laufzeit in voller Höhe bestehen bleibt, schützt eine sogenannte Zweckerklärung (Sicherungsvertrag), die der Bankkunde mit seinem Kreditinstitut abschließt, vor überhöhten Ansprüchen der Bank gegen den Kunden. Die Zweckerklärung sorgt also dafür, dass die Bank nur Forderungen in der Höhe gegen ihren Kunden geltend machen kann, die der Höhe der tatsächlichen Darlehensforderung unter Berücksichtigung von Zins und Tilgung entspricht.

Die Probleme beginnen also genau mit dem Verkauf des Darlehens. Denn beim Verkauf geht der Sicherungsvertrag nicht auf den Investor über. Der könne dann, anders, als die Bank, aus der vollen Grundschuld vollstrecken, so Grundschuldexperte Clemente. Die Hypo Real Estate AG erklärt auf Anfrage, sie habe die Sicherungserklärungen auf den Investor übertragen. Das könne sie aber nicht, so Clemente, denn dazu sei eine Vereinbarung zwischen Schuldenaufkäufer, Bank und Kunde nötig.

Für rund 20 Milliarden Euro haben deutsche Banken und Sparkassen Kredite an Schuldenaufkäufer, die meist keine Banken, sondern Hedgefonds sind. Davon verkauft sind rund 30 Prozent nicht Not leidende Kredite, so das Hamburger Institut für Finanzdienstleistungen (iff). In ihrem Geschäftsbericht 2004 notiert beispielsweise die Hypo Real Estate Bank AG, dass auch "154 Millionen Euro nicht leistungsgestörte Finanzierungen, die ordnungsgemäß bedient wurden", verkauft worden seien. Nach den Regelungen des Umwandlungsgesetzes darf eine Bank Kredite bündeln und ausgliedern. Die Kunden wurden erst nachträglich informiert.

Der Münchner Rechtsanwalt Ingo Schulz-Hennig bezeichnete die Grundschuld in der nicht-öffentlichen Anhörung vor dem Finanzausschuss des Bundestages vom 19.9.2007 als ein "gefährliches Instrumentarium". Banken würden ihre Kunden mit dem Verkauf ausliefern. Erst mit dem unter Rot/Grün verabschiedeten Vierten Finanzmarktförderungsgesetz aus 2002 wurde die Abtretung von Darlehensforderungen durch Banken an Investoren ohne Banklizenz möglich. Deshalb muss die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen heute tatenlos zusehen, wenn Kreditverkäufe in Milliardenhöhe bei ausländischen Investoren, sog. Heuschrecken, in Steuerparadiesen landen. FDP Fraktionschef Wolfgang Kubicki fordert dringend zu verhindern, "dass durch Darlehensverkäufe dieser Art Vermögen, das in Deutschland angesiedelt ist, ins Ausland fließt."

Michaela Roth vom Zentralen Kreditausschuss verweist auf den Rechtsweg: "wenn es da Streitigkeiten gibt, wird das letztendlich vor Gericht geklärt." Da der Gesetzgeber bis jetzt noch nicht reagiert hat, könne der Bankkunde nicht den Investor zur Rechenschaft ziehen, gibt Prof. Schwintowski zu bedenken. Allenfalls könne ein Schadenersatzanspruch gegen die Bank geltend gemacht werden, "das kann lange dauern, bis man beim BGH vielleicht mal gewonnen hat, bis dahin ist man sein Grundstück los, wahrscheinlich völlig verarmt, wenn man sich einen Prozess leisten konnte."

(Zeitschrift für Immobilienrecht, 11. Jahrgang, Heft 21, 05.11.2007, S.737 ff)

www.rws-verlag.de/ZfIR_Clemente.htm

www.iff-hamburg.de

(Bericht: Sabina Wolf)

(Stand: Ende November 2007)

Dieser Text gibt den Fernsehbeitrag vom 20.11.2007 wieder. Eventuelle spätere Veränderungen des Sachverhaltes sind nicht berücksichtigt.