

Verbraucherschutz

Mehr Rechte für Hausbesitzer – „Risikobegrenzungsgesetz“ verabschiedet

Der finanzpolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Dr. Hans-Ulrich Krüger, MdB, und **Mechthild Rawert**, MdB, erklären:

Der Handel mit Immobilienkrediten hat vielerorts für große Besorgnis bei Häuslebauern gesorgt. Denn allzu häufig zeigt sich, dass es erwerbenden Finanzinvestoren lediglich um die zeitnahe Realisierung möglichst hoher Renditen durch die Zwangsversteigerung der Wohnimmobilie geht. Von einem Interesse an einer langfristigen, vertrauensvollen Kundenbeziehung kann im Regelfall keine Rede sein.

Doch für uns Sozialdemokraten ist klar: Der Traum von den eigenen vier Wänden darf nicht zum Alptraum werden! In harten Verhandlungen mit der CDU/CSU konnten wir uns mit unserer verbraucherfreundlichen Position durchsetzen und haben mit dem nun beschlossenen „Risikobegrenzungsgesetz“ deutliche Verbesserungen zum Wohle des Kreditnehmers erzielt. Eine Stärkung der Verbraucherrechte war zwingend erforderlich!

Das Risikobegrenzungsgesetz ist durch folgende Eckdaten gekennzeichnet: In Zukunft sind Kreditinstitute dazu verpflichtet, ihre Kunden ausdrücklich über die Möglichkeit von Kreditverkäufen im zu unterzeichnenden Kreditvertrag aufzuklären (§ 492 Abs. 1a BGB). Und nicht – wie derzeit in der Praxis üblich – bloß in den AGBs.

Kommt es dann tatsächlich zu einer Forderungsabtretung an einen Finanzinvestor, besteht nunmehr für Banken eine unverzügliche Anzeigepflicht gegenüber ihren Kreditnehmern (§ 496 BGB) Dieses ermöglicht Verbrauchern, sich eingehend über den neuen Gläubiger zu informieren und zu entscheiden, ob sie eine langfristige Vertragsbeziehung mit diesem eingehen möchten. Ausnahme: Bei einer sog. stillen Zession ist eine Unterrichtung entbehrlich, da der bisherige Darlehensgeber gegenüber dem Kreditnehmer weiterhin allein als Darlehensgeber auftritt. Ein Aspekt ist in diesem Zusammenhang von immenser Bedeutung: Die Option auf Anschlussfinanzierung. Gerade diese verliert der Darlehensnehmer durch die Forderungsabtretung, da Aufkäufer von Immobilienkrediten in aller Regel keine Vollbanken sind.

Und ohne Anschlussfinanzierung wird das Immobiliendarlehen zwangsläufig notleidend! Um auszuschließen, dass Häuslebauer vom Eintreten dieses wirtschaftlichen Fiaskos völlig überrascht werden, sind Kreditnehmer nun spätestens 3 Monate vor einer Änderung bzw. dem Auslaufen des Darlehensvertrages darüber zu informieren, ob eine Anschlussfinanzierung gewährt oder das Kreditverhältnis nicht verlängert wird (§ 492a BGB).

Doch damit nicht genug! Um die Rechtssicherheit des Verbrauchers weiter zu erhöhen, haben wir zudem eine gesetzliche Festschreibung der Verzugsdauer, die zur Vertragskündigung führt, vorgenommen (§ 498 Abs. 3 BGB). Bislang wurde diese Verzugsdauer lediglich in den entsprechenden AGBs von Banken und Sparkassen definiert. Eine Kündigung wegen Zahlungsrückständen ist in Zukunft nur noch dann möglich, wenn der Kreditnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Raten und zugleich mit mindestens 2,5% des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist. Bei einem Kredit über 100.000 Euro und einem angenommenen Zins von 4,5 % bedeutet dieses, dass der Kreditnehmer mit circa 5 Monatsraten in Verzug sein muss, bevor ihm gegenüber die Kündigung ausgesprochen werden kann. Somit besteht nun ein Kündigungsschutz in solchen Fällen, in denen der Kreditnehmer mit seinen vertraglichen Verpflichtungen nur geringfügig in Rückstand gerät. Ferner haben wir uns mit der CDU/CSU auf eine Neuregelung der sogenannten Sicherungsgrundschuld verständigt. Jetzt ist sichergestellt, dass dem Kreditnehmer gegenüber dem Finanzinvestor die gleichen Einreden zustehen, die er auch gegenüber seinem ursprünglichen Vertragspartner hätte geltend machen können (§ 1192 Abs. 1a BGB).

Somit wird durch die Neuregelung gewährleistet, dass sich die Position des Darlehensnehmers durch den Kreditverkauf nicht verschlechtert und dass ein gutgläubiger einredefreier Erwerb von Sicherungsgrundschulden ausgeschlossen ist. Überdies wird bei einer Sicherungsgrundschuld die Fälligkeit nun an das Erfordernis einer vorgängigen Kündigung geknüpft (§ 1193 Abs. 2 S. 2 BGB). Damit sind Vereinbarungen, die eine sofortige Fälligkeit der Sicherungsgrundschuld vorsehen, für die Zukunft ausgeschlossen. Dies gilt auch für Absprachen, wonach die Grundschuld sofort und fristlos gekündigt werden kann.

Stattdessen ist die Kündigung nur noch mit einer Fristsetzung von 6 Monaten möglich! Aber es kommt noch besser: Der Schutz des Kreditnehmers wird zusätzlich noch durch die Einführung eines verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruchs gegen den Erwerber der Forderung bei ungerechtfertigter Vollstreckung aus der Grundschuld gestärkt (§ 799a ZPO). Gleichzeitig haben wir die Einstellung der Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld nach § 769

Abs. 1 ZPO für Verbraucher erheblich erleichtert, da diese nun keine Sicherheitsleistungen mehr erbringen müssen, wenn ihr Vorbringen aus Sicht des Richters Erfolg verspricht.

Zu guter Letzt wird zudem der Sorge des Mittelstandes Rechnung getragen, dass Finanzinvestoren sich über den Erwerb von Kreditforderungen gezielt in mittelständische Unternehmen einkaufen. So erhalten mittelständische Unternehmen mit dem neuen § 354a HGB die Möglichkeit, nichtabtretbare Darlehensverträge mit ihren Hausbanken abzuschließen. Damit tragen wir nicht nur zum langfristigen Erfolg und Erhalt von mittelständischen Unternehmen bei, sondern auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen in Deutschland!

Fazit

Mit dem Risikobegrenzungs-gesetz haben wir Sozialdemokraten eine deutliche Stärkung des Verbraucherschutzes erreicht und damit einen wichtigen Beitrag zu mehr sozialer Gerechtigkeit in Deutschland geleistet. Die beschlossenen Maßnahmen verbessern nicht nur die Transparenz und Information der Kreditnehmer, sondern lassen die Vollstreckung aus der Grundschuld bei ordnungsgemäß bedienten Immobiliendarlehen regelmäßig unmöglich werden.

Kurzum: Die Heuschrecken „Finanzinvestoren“ finden in Zukunft kein Futter mehr!

Berlin, den 27. Juni 2008