



Kleine Anfrage

der Abgeordneten Monika Heinold (Bündnis 90 / DIE GRÜNEN)

und

Antwort

der Landesregierung - Innenminister

Immobilien-Forderungsverkäufe durch Sparkassen und Banken

Vorbemerkung:

In den letzten Jahren sind durch Gesetzgebung und Rechtsprechung die Möglichkeiten erheblich dafür erweitert worden, dass sich Kreditgeber von ihrem Engagement bei Verbrauchern lösen können, wenn diese in Not geraten. Dabei werden die gesellschaftlichen Folgen für die in Not geratenen Kreditnehmer nicht beachtet. Inzwischen werden sogar ordentlich bediente Kredite von Banken weiterverkauft. Im Finanzausschuss des Bundestages fand am 19.09.2007 zum Thema „Verkauf von Krediten“ eine nicht öffentliche Anhörung statt. Ein entsprechender Beitrag des ARD Wirtschaftsmagazins „Plus-Minus“ vom 20.11.07 erhielt große öffentliche Aufmerksamkeit.

1. Besteht die Möglichkeit durch Änderung des Sparkassengesetzes, Forderungsverkäufe durch Sparkassen zukünftig auszuschließen? Wenn ja, wird die Landesregierung in diesem Sinne eine Initiative ergreifen?

Antwort:

Forderungsverkäufe liegen in der Organzuständigkeit der Sparkassenvorstände, denen die alleinige Geschäftsführungskompetenz obliegt.

Restriktionen im Geschäftsrecht der Sparkassen lassen sich im Hinblick auf das Selbstverwaltungsrecht der Sparkassen nur unter dem Blickwinkel der Risikobegrenzung der Sparkassentätigkeit rechtfertigen; Forderungsverkäufe der Kreditwirtschaft werden aber gerade genau auch zu diesem Zweck vorgenommen. Aus diesen Gründen wäre eine entsprechende Änderung des Sparkassengesetzes rechtlich bedenklich.

2. Wie beurteilt die Landesregierung den Verkauf von Not leidenden und auch bedienten Forderungen durch Banken und Sparkassen ohne Zustimmung des Kreditnehmers?

Antwort:

Die Landesregierung beurteilt Forderungsverkäufe ohne Zustimmung des Kreditnehmers durch Kreditinstitute unverändert kritisch. Sie ist nach wie vor der Auffassung, dass solche Forderungsverkäufe durch Sparkassen deren Ansehen in der Öffentlichkeit beschädigen können und auch beschädigt haben.

3. Wie beurteilt die Landesregierung das Bedürfnis von Banken und Sparkassen, zumindest Not leidende Kredite auszulagern, um ihre Bilanzen zu entlasten und neue Kredite vergeben zu können?

Antwort:

Es trifft zu, dass durch den Verkauf notleidender Forderungen die Bilanzen der Kreditinstitute risikomäßig entlastet werden und ihnen Liquidität zufließt, die sie für die Vergabe neuer Kredite einsetzen können. Dies ändert nichts an der Beurteilung solcher Geschäfte durch die Landesregierung. Auf die Antwort zu Frage 2 wird verwiesen.

4. Ist es nach Auffassung der Landesregierung richtig und rechtmäßig, dass eine eingetragene Grundschuld, die der Besicherung eines Immobilienkredites dient, losgelöst von der zugrunde liegenden Darlehensforderung von der Bank oder dem neuen Grundschuldgläubiger verwertet wird?

Antwort:

Für die Besicherung von Immobilienkrediten kommen als Sicherungsmittel im Wesentlichen die Hypothek und die Grundschuld in Frage. Im Gegensatz zur Hypothek, bei der die gesicherte Forderung grundsätzlich mit dem Grundpfandrecht rechtlich verbunden ist, besteht die Grundschuld rechtlich unabhängig von der zu sichernden Forderung. Die Verbindung von Forderung und Grundpfandrecht wird erst durch die Sicherungsabrede hergestellt. Diese Abrede hat regelmäßig zum Inhalt, dass die Grundschuld erst verwertet werden darf, wenn der Sicherungsfall eintritt. Dieser Fall tritt ein, wenn der Darlehensnehmer seinen Zins- und Tilgungspflichten nicht mehr nachkommt und die Bank das Darlehen kündigt. Dritten gegenüber ist diese Vereinbarung zwischen den Parteien grundsätzlich ohne Bedeutung. Die Grundschuld kann aufgrund ihrer rechtlichen Unabhängigkeit vom Darlehen ohne die Forderung auf Dritte übertragen und die Forderung ebenfalls ohne die Grundschuld an Dritte abgetreten werden.

Bei der Beantwortung der Frage ist zunächst zu differenzieren zwischen den Fällen, in denen die mittels der Grundschuld gesicherte Darlehensforderung ordnungsgemäß bedient wird und denjenigen Fällen, in denen der Darlehensvertrag aufgrund fehlender Tilgungen gekündigt wurde und der Sicherungsfall eingetreten ist, d. h. die Grundschuld verwertet werden darf.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich folgendes Bild: Aufgrund der Sicherungsvereinbarung darf die darlehensgebende Bank die Grundschuld vor Eintritt des Sicherungsfalls nicht verwerten. Der Grundstückseigentümer muss in diesem Fall die Zwangsvollstreckung in sein Grundstück nicht dulden. Tritt der Sicherungsfall ein, so ist der Grundstückseigentümer jedoch verpflichtet, die Zwangsvollstreckung in sein Grundstück zu dulden. Eine Vollstreckung losgelöst von der zugrunde liegenden Darlehensforderung ist nicht möglich.

Anders verhält es sich im Fall der Abtretung: Wird die Grundschuld vor Eintritt des Sicherungsfalls abgetreten, so ist eine solche Abtretung zwar wirksam, aber sie stellt im Verhältnis zwischen den Parteien der Sicherungsabrede eine Vertragsverletzung dar, die zum Schadensersatz verpflichtet. Wenn in einem solchen Fall die Grundschuld verwertet wird, so ist der Eigentümer verpflichtet, die Verwertung zu dulden, weil er dem Abtretungsempfänger die nur im Verhältnis zwischen ihm und der abtretenden Bank wirksame Sicherungsabrede nicht entgegenhalten kann. Den durch die Zwangsvollstreckung entstandenen Schaden muss die abtretende Bank jedoch in vollem Umfang ersetzen. Wird die Grundschuld hingegen erst nach Eintritt des Sicherungsfalls abgetreten, so ist die Bank berechtigt, die Grundschuld abzutreten. Denn ab diesem Zeitpunkt darf sie die Grundschuld verwerten. Eine solche Verwertung stellt neben der Zwangsvollstreckung auch die Abtretung dar.

5. Kann durch die Loslösung der Grundschuld vom eigentlichen Kredit der Fall eintreten, dass ein teilweise abgezahlter Kredit über die getrennt verwertete Grundschuld noch einmal getilgt werden muss? Hat es einen solchen Fall schon einmal in Schleswig-Holstein gegeben?

Antwort:

Im Fall der Verwertung einer Grundschuld bei teilweise getilgtem Darlehen und eines Verwertungserlöses, der den noch offenen Darlehensbetrag übersteigt, gebührt dem Vollstreckungsschuldner der die noch offene Forderung übersteigende Mehrerlös. Das folgt aus der Sicherungsabrede, gilt aber nur dann, wenn die Grundschuld nicht isoliert abgetreten wurde. Ist der nach Abtretung der Grundschuld neue Grundschuldgläubiger nicht an den Sicherungsvertrag gebunden, so muss er sich bereits geleistete Tilgungen auf das Darlehen nicht entgegenhalten lassen. Der Vollstreckungsschuldner kann sich aber insoweit an die Bank halten, die die Grundschuld abgetreten hat und den ihm eigentlich zustehenden Mehrerlös im Wege des Schadensersatzes bei der Bank geltend machen. Denn die Bank haftet nach wie vor aus der Sicherungsabrede und hat den Vollstreckungsschuldner so zu stellen, wie er bei einer Vollstreckung der Grundschuld durch die Bank selbst stehen würde.

Ob in Schleswig-Holstein Fälle aufgetreten sind, in denen ein teilweise abgezahlter Kredit über die getrennt verwertete Grundschuld noch einmal getilgt wurde, ist hier nicht bekannt.

6. Ist sichergestellt, dass bei einem verkauften Kredit die vereinbarte Zinsbindung durchträgt oder kann, auch nur vorübergehend, eine zusätzliche Zinsbelastung für den Kreditnehmer entstehen? Wenn ja, wie lange und in welcher Höhe?

Antwort:

Wird ein Kredit verkauft, so tritt der Käufer der Forderung an die Stelle des Abtretenden. Neue Belastungen für den Kreditnehmer können hierdurch nicht entstehen, weil die Rechte so übergehen, wie sie zum Zeitpunkt der Abtretung bestehen. Eine Vereinbarung zwischen den Parteien des Abtretungsvertrages mit dem Inhalt einer höheren Zinsbelastung für den Kreditnehmer wäre als Vertrag zulasten Dritter nichtig.

7. Ist es zutreffend, dass die Beschränkungen der Verwertungsmöglichkeiten durch den Sicherungsvertrag zwischen Bank und Kreditnehmer entfallen, wenn der Kredit an einen Investor verkauft wird und der Investor dann freie Hand bei der Verwertung hat?

Antwort:

Auf die Antwort zu Frage 6 wird verwiesen.

8. Ist aus Sicht der Landesregierung der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (Risikobegrenzungsgesetz) ausreichend geeignet, um Kreditnehmer vor Weiterverkauf ihrer Kredite zu schützen?

Antwort:

In dem Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (Risikobegrenzungsgesetz) finden

sich keine Regelungen zum Schutz der Kreditnehmer im Fall des Weiterverkaufs der Kredite durch die kreditgewährende Bank. In der Begründung des Gesetzentwurfs äußert die Bundesregierung lediglich die Absicht, aufgrund der neueren Entwicklungen auf dem Kreditmarkt Vorschläge für gesetzgeberische Maßnahmen zum Schutz der Kreditnehmer und zur Verbesserung der Transparenz bei Verkäufen von Kreditverträgen zu machen. Ob diese Vorschläge zum Schutz der Kreditnehmer geeignet sind, wird zu gegebener Zeit zu bewerten sein.

9. Plant die Landesregierung eine Initiative auf Bundesebene, um Kreditnehmer vor dem Weiterverkauf ihrer Kreditverpflichtungen zu schützen? Wenn ja, welche sind das?

Antwort:

Nein.

10. Ist der Landesregierung bekannt, ob und wie andere Bundesländer auf die o.g. Probleme reagieren und Änderungen ihrer Sparkassengesetze planen?

Antwort:

Das Bayerische Staatsministerium des Innern hat am 20.07.2007 einen Erlass an die Regierungen zum Verkauf von Krediten durch Sparkassen herausgegeben. Danach hält das Staatsministerium des Innern den Verkauf von Krediten mit dem öffentlichen Auftrag der Sparkassen grundsätzlich für unvereinbar, schließt ihn aber bei Kreditverhältnissen, die die Sparkasse aus von Kunden zu vertretenden Gründen gekündigt hat, letztlich nicht aus. Im Übrigen sind der Landesregierung Initiativen anderer Bundesländer nicht bekannt.

11. Sieht die Landesregierung eine Möglichkeit, die bislang 67 eingeleiteten Vollstreckungshandlungen gegen die Betroffenen aus dem Forderungsverkauf der Sparkasse Südholstein einstweilen durch die Sparkassenaufsicht oder das Innen- bzw. das Justizministerium unterbinden zu lassen, bis rechtskräftige Urteile über die Zulässigkeit des Forderungsverkaufs ergangen sind?

Antwort:

Nein.

12. Ist es zutreffend, dass die Forderungsverkäufe der Sparkasse Südholstein zu einem Preis erfolgten, der 18% der Nominalsummen der Kredite entsprach?

Antwort:

Die Bedingungen, zu denen die Forderungsverkäufe der Sparkasse Südholstein erfolgten, sind der Landesregierung nicht bekannt.

13. Gibt es eine freiwillige Erklärung des Sparkassenverbandes von Schleswig-Holstein, dass zukünftig keine Forderungsverkäufe mehr stattfinden? Wenn ja, wie und durch wen wird das kontrolliert?

Antwort:

Der Präsident des Sparkassen- und Giroverbandes für Schleswig-Holstein hat sich kürzlich in einer öffentlichen Veranstaltung kritisch zu Forderungsverkäufen der Sparkassen geäußert und erklärt, dass diese Geschäfte dem Image der Sparkassen in der Öffentlichkeit abträglich seien.

Die Landesregierung geht davon aus, dass der Präsident des Sparkassen- und Giroverbandes für Schleswig-Holstein sich in dieser Angelegenheit in entsprechender Weise auch direkt an die Sparkassen gewandt hat. Im Übrigen wird auf die in der Antwort zu Frage 1 angesprochene Organzuständigkeit der Sparkassenvorstände sowie auf das Selbstverwaltungsrecht der Sparkassen hingewiesen.