

Kiel, 30.01.2008

**Landtag  
aktuell**

**Es gilt das gesprochene Wort!  
Sperrfrist: Redebeginn**

**TOP 16: Schutz von Immobilien-Besitzern (Drucksache 16/1806)**

**Thomas Rother:**

## **Verbraucherschutz durch gesetzliche Regelung stärken**

Die Fraktion Bündnis 90 / die Grünen greift mit ihrem Antrag zur Verbesserung des Schutzes von Immobilieneigentümern ein erst seit wenigen Jahren vermehrt auftretendes Phänomen am deutschen Finanzmarkt auf. Fast täglich gibt es dazu neue Meldungen. Nicht alle diese Meldungen geben jeden Sachverhalt richtig wieder.

Im Bereich der Wirtschaft ist der Forderungsverkauf, das so genannte Factoring, ein **übliches Verfahren zur Unternehmensfinanzierung**. Hier stehen den Kreditnehmern jedoch über eine geschickte Wahl der Unternehmensrechtsform Möglichkeiten zur Begrenzung der privaten Haftung zur Verfügung.

Beim **Verkauf privater Immobilienkredite** geht es sowohl um Fälle, in denen Kredite vom Kreditnehmer nicht ordentlich bedient wurden, als auch um ganz normale Forderungen, die zu Refinanzierungszwecken verkauft werden. Hier ist die Sachlage schon deshalb anders, weil es sich häufig um die einzige Großinvestition im Leben einer Privatperson mit voller persönlicher Haftung handelt.

Ein wesentliches **Verkaufsmotiv der Banken** hat die Deutsche Bank im vergangenen Jahr so beschrieben: „Während Banken im Allgemeinen und vorwiegend regional tätige Institute im Besonderen Rücksicht auf ihren Ruf nehmen und deshalb bei der Ab-

wicklung von Krediten behutsamer vorgehen, können Abwicklungsgesellschaften ihre bzw. die Interessen ihrer Auftraggeber bei den Verhandlungen und – im Falle des Scheiterns – bei der Zwangsvollstreckung offener durchzusetzen versuchen.“ Das sind sehr offene Worte, die deutlich machen, dass **die Interessen der privaten Immobilienbesitzer bei solchen Geschäften auf der Strecke bleiben** sollen.

Daher unterstützen wir das Vorhaben der Grünen, **den Verbraucherschutz an dieser Stelle zu stärken**.

Kreditnehmer entscheiden sich gezielt für eine Bank und sind auch oft bereit, für eine Vor-Ort-Betreuung durch ihre Hausbank teurere Konditionen in Kauf zu nehmen. Durch dieses fast persönliche Verhältnis entsteht auch ein Vertrauensverhältnis. Ein **Forderungsverkauf missachtet dieses Vertrauensverhältnis** und das Recht auf freie Wahl des Vertragspartners – die Möglichkeit einer Anschlussfinanzierung wird in der Regel verbaut, gerade wenn nicht Banken, sondern Finanzinvestoren die neuen Gläubiger sind.

Kreditnehmer sind sich zudem beim Vertragsabschluss meist nicht bewusst, dass ihre Kredite möglicherweise verkauft werden können. Welche Bank weist über die AGBs hinaus schon darauf hin? Wer versteht schon den Inhalt einer Sicherungsabrede?

Des Weiteren sind bei einer Forderungsabtretung Datenschutz und Bankgeheimnis gefährdet, denn welcher Forderungserwerber will sich nicht über seine neuen Schuldner informieren! Leider hat der Bundesgerichtshof das im vergangenen Jahr im Sinne der neuen Gläubiger entschieden. Das ist unter Verbraucherschutzgesichtspunkten unbefriedigend – es besteht also ein **gesetzlicher Korrekturbedarf**. Diese Regelungsnotwendigkeit müsste nicht nur für die Verbraucher, sondern auch für die Banken von Belang sein, denn auch sie können kein Interesse an dauerhaft negativen Schlagzeilen haben.

Das öffentliche Bekenntnis der Förde-Sparkasse zum Verzicht auf den Verkauf von privaten Immobilienkrediten in den Kieler Nachrichten (Ostholsteiner Zeitung) vom 24.01.2008 macht das offensichtliche Ausmaß der Verunsicherung der Immobilienbesitzer gegenüber ihren Hausbanken deutlich.

Mit dem zur Zeit im Bundestag beratenen **Risikobegrenzungsgesetz** scheint diese Regelung nicht zu erfolgen, auch wenn einige Sachverständige und sogar die Bundesjustizministerin sich in der Anhörung in der vergangenen Woche im Finanzausschuss des Bundestages dafür ausgesprochen haben.

Aus unserer Sicht geht es vor allem darum,

- Banken zu verpflichten, ihre Kunden ausdrücklich über die Möglichkeiten von Kreditverkäufen im abzuschließenden Kreditvertrag und nicht nur in den AGBs zu **informieren**.
- Banken anzuhalten, speziell Kredite anzubieten, die ein **Abtretungsverbot** vorsehen. Kunden können dann selbst entscheiden, wie wichtig ihnen der Ausschluss von Forderungsabtretungen ist.
- Ein Abtretungsverbot an Nicht-Banken einzuführen.
- Ein befristetes **Sonderkündigungsrecht** für Kreditnehmer einzuführen, denn Schuldner und Gläubiger müssen sich auf gleicher Augenhöhe begegnen können. Jede Form des Forderungsverkaufs ist mit einer Kündigung des Vertragsverhältnisses gleichzustellen.

Das stimmt zum Teil mit den Forderungen der Grünen für eine Bundesratsinitiative überein, sollte aber in den Ausschussberatungen präzisiert werden.

Ziffer 1 des Grünen-Antrags ist aus meiner Sicht mehr Begründung als Beschlussgrundlage, weil es zum Beispiel wenig nützt, den rechtlichen Charakter einer Grundschuld hier festzustellen.

Wir können uns aber unabhängig davon sicher sehr schnell über Wege einig werden, wie verhindert werden kann, dass der Traum vieler Menschen von den eigenen vier Wänden zum Alptraum wird.