



Berlin, 27. Juni 2008

# Kreditverkäufe: Maßnahmen zum besseren Schutz von Kreditnehmern

- **Besserer Kündigungsschutz bei Grundstücksdarlehen: Wer „maßvoll“ mit Raten im Verzug ist, muss keine Zwangsversteigerung befürchten**

Bei Grundstücksdarlehen gibt es – anders als bei anderen Verbraucherkrediten – derzeit keine Regelung, nach der das Darlehen erst kündbar ist, wenn der Zahlungsrückstand einen gewissen Prozentsatz erreicht hat. Das wird sich ändern. Eine Kündigung soll nur möglich sein, wenn der Kreditnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrages des Darlehens in Verzug ist.

- **Mehr Transparenz: Anzeigepflicht bei Abtretung**

Wird eine Kreditforderung abgetreten oder findet ein Wechsel in der Person des Darlehensgebers statt, muss der Kunde künftig unverzüglich darüber informiert werden. Auf diese Weise kann er die Geschäftsziele seines neuen Gläubigers – etwa eines Finanzinvestors – kennenlernen und sich rechtzeitig entscheiden, ob er eine längerfristige Vertragsbeziehung mit ihm fortsetzen möchte.

- **Keine bösen Überraschungen im Kleingedruckten: AGB-Schutz auch bei Darlehensverträgen**

Derzeit sind Klauseln in Kauf-, Dienst- u. Werkverträgen unwirksam, die einen Wechsel des Vertragspartners (auf Seiten des Verwenders der AGB) ermöglichen; es sei denn, der neue Vertragspartner wird namentlich benannt oder dem Kunden wird vorbehalten, sich bei einem Wechsel des Vertragspartners vom Vertrag zu lösen. Diese Regelung wird künftig ausdrück-

lich auch auf Darlehensverträge erstreckt. Damit wird klargestellt, dass im Kleingedruckten ein Wechsel des Vertragspartners nicht zu Lasten des Kreditnehmers vorgesehen werden darf.

- **Vorvertragliche Informationspflicht über Abtretbarkeit**

Künftig sollen Kreditnehmer schon bei Vertragsschluss darauf hingewiesen werden, dass die Kreditforderung ohne ihre Zustimmung abgetreten oder der Kredit an einen Dritten übertragen werden kann. Dieser Hinweis muss in der Vertragsurkunde deutlich ausgestaltet sein. Damit soll verhindert werden, dass der Darlehensnehmer von dem Verkauf ihres Kredits überrascht wird und diese Möglichkeit von Anfang an vor Augen hat.

- **Bessere Information: Verpflichtung des Darlehensgebers zu einem Folgeangebot oder Hinweis auf Nichtverlängerung des Vertrages**

Künftig soll das Kreditinstitut dem Kunden spätestens drei Monate vor Auslaufen einer vereinbarten Zinsbindung oder einer Fälligkeit der gesamten Rückzahlungsforderung seine Bereitschaft für ein Folgeangebot mitteilen oder darauf hinweisen, dass es den Vertrag nicht verlängern wird. Damit soll der Darlehensnehmer in die Lage versetzt werden, die anstehenden Veränderungen zu überblicken und sich darauf einstellen zu können.

- **Keine Berufung auf Unwissen: Kein gutgläubiger einredefreier Erwerb der Sicherungsgrundschuld**

In der einer Grundschuld zugrundeliegenden Sicherungsabrede wird vereinbart, dass eine Verwertung der Grundschuld nicht erfolgen darf, wenn die Raten ordentlich gezahlt werden. Wird der Kredit verkauft, kann der Kreditnehmer dem neuen Gläubiger diese Sicherungsabrede entgegenhalten. Künftig wird im Gesetz bestimmt, dass sich der neue Gläubiger nicht darauf zurückziehen kann, er habe von der Sicherungsabrede nichts gewusst. Er kann die Grundschuld daher nicht „gutgläubig“ einredefrei erwerben.

- **Schutz vor plötzlicher Zwangsvollstreckung: Grundschulden nur nach vorheriger Kündigung fällig**

Bislang besteht die Möglichkeit, Grundschulden ohne vorherige Kündigung sofort fällig zu stellen. Das soll sich ändern. Künftig muss eine Grundschuld immer mit 6-monatiger Frist gekündigt werden, bevor die Zwangsvollstreckung aus ihr betrieben wird.

- **Verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch bei unberechtigter Zwangsvollstreckung aus einer vollstreckbaren Urkunde**

Bei Abschluss eines Kreditvertrages wird häufig notariell vereinbart, dass der Darlehensnehmer sich wegen der Forderungen aus dem Kreditvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Der Kreditgeber darf aber nicht aus einer vollstreckbaren Urkunde vollstrecken, wenn der Darlehensnehmer seine Raten ordentlich zahlt. Betreibt der Kreditgeber trotzdem die Zwangsvollstreckung, hat der Darlehensnehmer später grundsätzlich einen Schadensersatzanspruch gegen ihn. Das gilt nach dem derzeit noch geltenden Recht aber nur, wenn den Kreditgeber ein Verschulden trifft, wenn er also zumindest hätte wissen können, dass die Vollstreckung unzulässig ist. Künftig soll es nicht mehr auf ein Verschulden ankommen. Das bedeutet: Der Darlehensnehmer, dessen Hausgrundstück auf Betreiben der Bank oder eines Finanzinvestors zu Unrecht zwangsversteigert wurde, kann seinen Schaden in Zukunft deutlich einfacher ersetzt bekommen.

- **Einstellung der Zwangsvollstreckung ohne Sicherheitsleistung**

Gegen eine unberechtigte Zwangsvollstreckung seiner Immobilie kann sich der Kreditnehmer freilich auch mit einer sog. Vollstreckungsgegenklage zur Wehr setzen. Diese Klage ist darauf gerichtet, dass das Gericht die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt. Da bis zum Erlass des Urteils einige Zeit verstreichen kann, hat der Kreditnehmer gleichzeitig die Möglichkeit, einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung stellen. Nach noch geltendem Recht kann das Gericht dann die Zwangsvollstreckung bis zum Urteil mit oder ohne Sicherheitsleistung einstellen. Für den Kreditnehmer kann es aber schwierig sein, in solch einer Situation eine Sicherheit zu stellen. Deswegen soll das Gericht künftig eine Einstellung der Zwangsvollstreckung ohne Sicherheitsleistung anordnen, wenn der Schuldner zur Sicherheitsleistung nicht in der Lage ist und seine Klage hinreichende Aussicht auf Erfolg hat.

- **Nicht abtretbare Unternehmenskredite**

Nach noch geltendem Recht kann ein Unternehmer mit seiner Bank nicht vereinbaren, dass die Forderung aus seinem Darlehen nicht abgetreten wird. Diese Sonderregelung für Unternehmer soll nun gelockert werden: Auch Unternehmer sollen die Möglichkeit erhalten, nicht abtretbare Darlehensverträge mit ihren Kreditinstituten zu schließen.