

Haus- u. Wohnungseigentümer vollkommen rechtlos gegen Verkauf des Immobiliendarlehens an Hedge-Fonds

In letzter Zeit haben zahlreiche Medien über eine unsägliche Praxis einiger Kreditinstitute in Deutschland berichtet, die ihre Kreditportfolios inklusive Sicherheiten an Hedge-Fonds veräußern. Die Übertragung der Kreditforderung und der regelmäßig hierfür zur Sicherheit gestellten Grundschuld auf einen Hedge-Fonds kann unter Umständen schwerwiegende Folgen für Haus- und Wohnungseigentümer haben, die ihre Immobilie kreditfinanziert haben. Es kann der Verlust der Immobilie oder im Einzelfall sogar der finanzielle Ruin drohen.

**Rechtsanwalt Siegfried
Reulein**



Pirckheimerstrasse 33
90408 Nürnberg
Tel: 0911 76073110

Da in der Regel das Wunschhaus oder die Wunscheigentumswohnung nicht vollkommen durch eigene Mittel zu finanzieren ist, führt der Weg den Normalbürger, der sich den Traum vom Eigenheim erfüllen will, zu seiner Bank oder Sparkasse. Er erhält ein Darlehen zur Finanzierung des Eigenheims. Zur Absicherung des Kredits lässt sich die Bank oder Sparkasse regelmäßig eine Grundschuld einräumen. Im Normalfall wird das Darlehen über Jahre ordnungsgemäß und fristgerecht bedient und ist schließlich irgendwann vollständig abbezahlt. Die Grundschuld wird nach Ende der Kreditlaufzeit nicht mehr benötigt und kann schließlich aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Eine Verwertung der Immobilie durch Zwangsversteigerung ist grundsätzlich nur dann zu befürchten, wenn die regelmäßig zu erbringenden Zins- und Tilgungsraten ausbleiben oder über einen längeren Zeitraum nicht fristgerecht bzw. unvollständig erbracht worden sind.

Seit geraumer Zeit hat jedoch eine unsägliche Praxis - begünstigt nicht zuletzt durch gesetzliche Neuregelungen - Platz gegriffen. Zahlreiche Banken und Sparkassen fassen eine Vielzahl von Darlehensforderungen zu einem Bündel zusammen und bieten diese Hedge-Fonds zum Kauf an. Der für ein solches Forderungspaket zu erzielende Preis stellt regelmäßig nur einen Bruchteil der tatsächlichen Forderungswerte dar. Dies ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass es sich bei den Forderungen um solche aus sog. notleidenden Krediten (Kredite, welche nicht mehr regelmäßig oder überhaupt nicht mehr von dem jeweiligen Darlehensnehmer bedient werden) handelt, bei welchen das Risiko eines Verlusts des an den Darlehensnehmer zur Verfügung gestellten Kapitals für die Bank relativ hoch ist. Durch Verkauf dieser Forderungen bezwecken diese Kreditinstitute eine Reduzierung des Verlustrisikos bei gleichzeitiger Realisierung zumindest eines Teilbetrages des ausgegebenen Darlehensbetrages. Das Ausfallrisiko verlagert sich somit vollständig auf den die Forderungen erwerbenden Hedge-Fonds. Dieser hat im Gegenzug aber auch die Chance auf einen satten Gewinn, wenn er -was häufig passiert und grundsätzlich rechtlich zulässig ist - die Zwangsvollstreckung aus der ebenfalls übertragenen Grundschuld betreibt und der im Wege der Versteigerung der Immobilie erzielte Erlös den Kaufpreis der Forderung übersteigt.

Seit kurzem ist nun vermehrt zu beobachten, dass verschiedene Banken und Sparkassen auch ordnungsgemäß bediente Darlehen in ein solches Forderungsbündel mischen, um dieses für potentielle Käufer attraktiver zu machen. Aufgrund dieser Praxis sehen sich nunmehr auch Kreditnehmer, die über Jahre ordnungsgemäß und pünktlich ihre Zins- und Tilgungsraten erbracht haben, der Gefahr ausgesetzt, ihr möglicherweise erst vor kurzem

erworbenes Eigenheim zu verlieren.

Unter Umständen droht sogar der finanzielle Ruin. Denn, nicht nur im Falle sog. notleidender Kredite besteht für den Hedge-Fonds die Möglichkeit, den Darlehensnehmer aus der Grundschild, welche häufig ein Vielfaches der restoffenen Darlehenssumme darstellt, in Anspruch zu nehmen. Da zwar das Darlehen und die Grundschild an den Hedge-Fonds übertragen worden ist, dieser aber nicht an den zwischen der Bank bzw. der Sparkasse und dem Darlehensnehmer geschlossenen Sicherungsvertrag gebunden ist, kann er - anders als zuvor die finanzierende Bank - weitestgehend ungehindert aus der Grundschild vorgehen. In der Sicherungsabrede zu findende Vereinbarungen, die eine uneingeschränkte Verwertung der Sicherheit unmöglich machen, haben für ihn keine Geltung. Diese Praxis wird zudem durch den rechtlichen Charakter der Grundschild begünstigt. Anders als im Falle einer Hypothek, vermindert sich die Grundschild nicht in dem gleichen Maße, in dem der Darlehensnehmer das Darlehen tilgt. Die Grundschild bleibt vielmehr aufgrund ihrer Unabhängigkeit von der zu sichernden Forderung von Tilgungsleistungen unberührt.

Daher kann ein Hedge-Fonds den Darlehensnehmer aus einer Grundschild in voller Höhe, aus einer Hypothek jedoch nur noch in Höhe des restoffenen Darlehens in Anspruch nehmen. Die Möglichkeiten, sich als Darlehensnehmer gegen ein solches Vorgehen des Hedge-Fonds zur Wehr zu setzen, sind zwar nicht aussichtslos, jedoch eingeschränkt. Dies gilt umso mehr, als der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 27.02.2007 (BGH, Urt. v. 27.02.2007 -XI. ZR 195/05) klargestellt hat, dass die Abtretung der Darlehensforderung kein Verstoß gegen das Bankgeheimnis darstellt und auch aus anderen Gründen nicht unwirksam ist. Dem in Anspruch genommenen Darlehensnehmer verbleibt daher regelmäßig nur die Option, die die Darlehensforderung und die Grundschild übertragende Bank wegen Verletzung der Sicherungsabrede auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen. Die Erfolgchancen eines Vorgehens gegen die übertragende Bank hängen entscheidend von den in der Sicherungsabrede getroffenen Vereinbarungen, sowie den dem Darlehen zugrunde liegenden und von der jeweiligen Bank oder Sparkasse verwendeten Allgemeinen Geschäftsbedingungen ab. Daher sollte ein Darlehensnehmer umgehend nachdem er Kenntnis von dem Forderungsverkauf erlangt hat, einen Rechtsanwalt aufsuchen, um Verteidigungsmöglichkeiten gegen eine mögliche Inanspruchnahme durch den Hedge-Fonds zu prüfen und schnellstmöglich einzuleiten sowie die Erfolgsaussichten eines Vorgehens gegen die, die Darlehensforderung übertragende Bank oder Sparkasse zu untersuchen. Diejenigen, die demnächst die Aufnahme eines Darlehens beabsichtigen, sollten, um den dargestellten Risiken von vorneherein zu entgehen, vor Abschluss eines Darlehensvertrages einen Rechtsanwalt aufsuchen und diesem die Darlehensunterlagen zur Prüfung vorlegen.



STADT- UND KREISSPARKASSE ERLANGEN

Stadt- und Kreissparkasse Erlangen 01/2008

UST-ID: DE132508095

Ihr Ansprechpartner	Frau Berthold
Unsere Zeichen	BK/Be/P
Telefon	09131 824-822
Fax	09131 824-805
eMail	BK@sparkasse-erlangen.de
Datum	21.01.2008

Verkauf von Hypothekendarlehen

Sehr geehrte F.
sehr geehrter He

angesprochen auf die Berichterstattung in den Medien zur Thematik "Kreditverkäufe" können wir Ihre Verunsicherung nachvollziehen. Wir möchten Ihnen hierzu folgendes mitteilen:

Den Verkauf ordnungsgemäß bedienter Darlehen und dafür vorhandener Sicherheiten ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung schließen wir für unser Haus aus. Im Übrigen entspricht es unserer Geschäftsphilosophie, Sie aufgrund unseres öffentlichen Auftrags selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten zu begleiten. Vor diesem Hintergrund kommt für uns auch der Verkauf von Forderungen aus leistungsgestörten oder gekündigten Darlehensverhältnissen regelmäßig nicht in Betracht.

Wir stehen Ihnen deshalb auch in Zukunft als zuverlässiger Partner in allen finanziellen Angelegenheiten zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

STADT- UND KREISSPARKASSE ERLANGEN



<http://www.sparkasse-erlangen.de>
BLZ 763 500 00

Sparkassen-Finanzgruppe

Anstalt des öffentlichen Rechts, Sitz: Erlangen,
Händleranleiter: Firth, Abt. A 7079



VERSICHERUNGS-
KAMMER
BAYERN



Bayern LB

Deka

Deutsche Leasing