

## Verkauf von Krediten zulässig?

Viele Tausend Hausbesitzern droht eine böse Überraschung: Deutsche Banken haben ihre Immobilienkredite verkauft, um ihre Bilanzen zu sanieren. Meist wurde den Bankkunden lapidar mitgeteilt, dass ihr Immobiliendarlehen aufgrund „einer Neuausrichtung“ einer anderen Gesellschaft übertragen wurde. Was sich dahinter versteckt, merken die ahnungslosen Kunden erst dann, wenn die zumeist ausländischen Finanzinvestoren anfangen, die Kredite zu verwerten. Wer seinen Kredit nicht schnell genug zurückzahlen oder durch eine andere Bank ablösen kann, bekommt Probleme: Die Abwickler lassen dann Konten pfänden, schicken den Gerichtsvollzieher oder leiten gleich die Zwangsversteigerung der Immobilie ein.

Bei der rechtlichen Bewertung dieser Vorgehensweise muss man zwei Arten von Kreditengagements unterscheiden: zum einen die wirklich Not leidenden Kredite, bei denen das Darlehen aufgrund ausbleibender Zahlungen bereits gekündigt wurde und zum anderen solche Kredite, die ordnungsgemäß bedient werden, bei denen es also zu keine Zahlungsrückständen gekommen ist.

Bei ersteren wird der Verkauf von der Rechtsprechung weitgehend für zulässig erachtet. Auch die Weitergabe von höchstpersönlichen Kundendaten müsse trotz bestehendem Bankgeheimnisses und trotz fehlender Zustimmung des Darlehensnehmers hingenommen werden. Begründet wird dies bei Not leidenden Krediten mit Verstoß des Kunden gegen seine Pflichten aus dem Bankvertrag. Ein Bankkunde, so die Rechtsprechung, der seine Zins- und Tilgungsleistungen nicht mehr erbringt, soll sich umgekehrt auch nicht auf ein vertragsgerechtes Verhalten seines Geldinstitutes berufen können.

In jüngster Zeit werden allerdings mehr und mehr auch nicht Not leidende Kredite verkauft. Problematisch ist dieser Verkauf für den Darlehensnehmer, weil die

erwerbenden Investoren nicht die planmäßige Abwicklung des Kredites über die vereinbarte Laufzeit im Auge haben. Deren erklärtes Ziel ist es nämlich, durch kurzfristige Verwertung der Sicherheiten möglichst schnell zweistellige Renditen einzufahren. Dabei mehren sich Berichte Betroffener von dubiosen Vorgehensweisen, wonach unter Vorwänden der Kredit erst gekündigt wird, um dann die Zwangsverwertung der Sicherheiten einzuleiten. Um einen zu geringen Kaufpreis etwa bei der Zwangsversteigerung des Grundstücke scheren sich die Investoren nicht. Denn bei fehlendem Interesse am Markt erwerben eigene Gesellschaften die Immobilien, um sie später teurer weiterzuveräußern.

Anders als bei Not leidenden Krediten sollten sich Darlehensnehmer von ordnungsgemäß bedienten Krediten diese Vorgehensweise der Finanzinvestoren nicht gefallen lassen. Die meist sehr kurzfristig eingeleiteten Zwangsmaßnahmen, wie etwa Kontopfändungen oder Zwangsvollstreckungen, können vor Gericht mit der sogenannten Vollstreckungsabwehrklage angefochten werden. SCHUFA-Einträge können mit einer einstweiligen Verfügung verhindert oder rückgängig gemacht werden.

Juristischer Ansatzpunkt ist dabei immer die Frage, ob eine Übertragung des Kredites auf einen Dritten ohne Zustimmung des Kunden überhaupt rechtswirksam ist. Ist die Übertragung rechtlich zweifelhaft, ist der vollstreckende Investor nie Inhaber der Forderung geworden und kann daher auch nicht die Sicherheiten verwerten.

*VON DR. THOMAS STORCH*

*Der Autor ist Rechtsanwalt und auf Immobilien- und Kapitalanlagerecht spezialisiert.*