

14.04.08**Empfehlungen
der Ausschüsse**R - A - Fz - Wi - Wozu **Punkt ...** der 843. Sitzung des Bundesrates am 25. April 2008

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung der Risiken des Kreditverkaufs (Kreditnehmerschutzgesetz)

- Antrag des Freistaates Bayern -

A.

Der **federführende Rechtsausschuss (R)** und
der **Agrarausschuss (A)**

empfehlen dem Bundesrat,

den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen beim Deutschen Bundestag einzubringen:

R 1. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 488a Abs. 1 Halbsatz 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 1 § 488a Abs. 1 Halbsatz 1 sind die Wörter "und zu Bedingungen erfolgt, die für grundpfandrechtlich abgesicherte Darlehensverträge oder deren Zwischenfinanzierung üblich sind" zu streichen.

Folgeänderungen:

Die Einzelbegründung zu Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) In Nummer 1 Abs. 1 ist Satz 2 durch folgende Sätze zu ersetzen:

"Inhaltliche Veränderungen ergeben sich daraus, abgesehen von der Be-

...

schränkung auf Verbraucherverträge, nur insofern, als aus der Definition das Merkmal der Üblichkeit der Darlehens- oder Zwischenfinanzierungsbedingungen entfällt. Dadurch wird die Notwendigkeit einer gegebenenfalls komplexen Würdigung der Darlehensbedingungen als Voraussetzung der Hinweispflicht aus Absatz 2 vermieden."

b) Der Nummer 4 ist folgender Satz anzufügen:

"Die dort vorgesehene Modifizierung der Definition soll auch für den Anwendungsbereich des § 492 Abs. 1a BGB übernommen werden, weil sie auch hier Auslegungszweifel beseitigt."

Begründung (nur für das Plenum):

Die Definition des Immobiliardarlehensvertrages sollte nicht mit der Üblichkeit der in dem Vertrag verabredeten Darlehensbedingungen verknüpft werden. Eine solche Verknüpfung würde Rechtsstreitigkeiten darüber eröffnen können, ob die Bedingungen eines Darlehensvertrages im Zeitpunkt seines Abschlusses einzeln oder in ihrer Gesamtschau üblich gewesen sind. Derartig komplexe Fragen sollten aber nicht darüber entscheiden, ob für den Vertrag eine Routinepflicht gilt, wie sie mit der Hinweispflicht aus § 488a Abs. 2 BGB-E für Immobiliardarlehensverträge angeordnet wird. Auch im Blick auf den Regelungszusammenhang in § 492 Abs. 1a Satz 2 BGB, der die Legaldefinition bislang enthält, erscheint die mit der vorgeschlagenen Modifizierung der Definition verbundene Klarstellung sinnvoll, zumal die Rechtsprechung hier bereits mit Auslegungszweifeln befasst war.

R 2. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 488a Abs. 3 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 1 § 488a Abs. 3 Satz 1 sind nach dem Wort "dies" die Wörter "sowie die Kontaktdaten des neuen Gläubigers" einzufügen.

Begründung (nur für das Plenum):

§ 488a Abs. 3 BGB-E dient der rechtzeitigen Information des Darlehensnehmers von der beabsichtigten Übertragung des Darlehensvertrags oder einzelner Forderungen aus dem Vertrag an einen Dritten. Der Darlehensnehmer bedarf dieser Information zur Wahrung seiner Rechte. Der bisherige Wortlaut des Entwurfs schließt eine Auslegung nicht aus, wonach der Darlehensgeber bereits seinen diesbezüglichen Pflichten genügen würde, wenn er die bloße Übertragungsabsicht anzeigt ohne mitzuteilen, an welche Person der Vertrag oder die Forderungen übertragen werden sollen und wie der Darlehensnehmer mit dem zukünftigen Gläubiger Kontakt aufnehmen kann. Die Ergänzung dient der

Klarstellung, dass der Darlehensgeber den Darlehensnehmer in diesem Sinne umfassend in Kenntnis zu setzen hat.

R 3. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 488a Abs. 3 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 1 § 488a Abs. 3 Satz 1 ist das Wort "unverzüglich" durch die Wörter "unmittelbar vor Vertragsschluss" zu ersetzen.

Folgeänderung:

In der Einzelbegründung zu Artikel 1 Nr. 1 zu Absatz 3 ist dem Absatz 1 folgender Satz anzufügen:

"Davon ist auszugehen, wenn der Kaufvertrag in zwei bis drei Wochen Rechtswirksamkeit entfaltet."

Begründung (nur für das Plenum):

488a Abs. 3 Satz 1 BGB-E bestimmt, dass der Darlehensgeber einen beabsichtigten Kreditverkauf dem Darlehensnehmer unverzüglich mitzuteilen hat. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs ist dies dann der Fall, wenn ein Vertragsabschluss unmittelbar bevorsteht. Dies sollte auch im Gesetz klargestellt werden.

A 4. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 488a Abs. 3 Satz 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 1 § 488a Abs. 3 Satz 2 sind die Wörter "oder wenn der Wechsel des Darlehensgebers auf Grund umwandlungsrechtlicher Vorschriften erfolgt und an der Umwandlung ausschließlich Rechtsträger beteiligt sind, die der deutschen Kreditaufsicht unterliegen" zu streichen.

Folgeänderung:

In der Einzelbegründung zu Artikel 1 Nr. 1 zu Absatz 3 ist in Absatz 2 der Satz 2 zu streichen.

Begründung (nur für das Plenum):

Für den Darlehensnehmer kann die Mitteilung, dass der Darlehensvertrag oder einzelne Forderungen auf Grund umwandlungsrechtlicher Vorschriften übertragen werden, für seine zukünftigen Vertragsentscheidungen ein entscheidendes Datum sein. Dies könnte z.B. dann der Fall sein, wenn die Spaltung des Rechtsträgers als ein erster Schritt zur Übertragung des Darlehensvertrages an einen Rechtsträger, der nicht in den Rahmen des Umwandlungsgesetzes fällt, angesehen werden kann oder sich aus dem Geschäftszweck des neuen Rechtsträgers eine andere Geschäftspolitik als bisher ableiten lassen könnte.

R 5. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 489a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB)

Artikel 1 Nr. 2 § 489a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

"1. der Darlehensnehmer mit einem Betrag, der mindestens einem Viertel der für ein Jahr geschuldeten Leistungen entspricht, in Verzug ist, und"

Folgeänderungen:

- a) Im Vorblatt, Abschnitt B Absatz 3 Satz 2 sind die Wörter "bestimmte Schwellen - Rückstand von drei aufeinander folgenden monatlichen Raten oder Gesamtverzug in entsprechender Höhe" durch die Wörter "eine bestimmte Schwelle - ein Viertel der für ein Jahr geschuldeten Leistungen" zu ersetzen.
- b) In der Allgemeinen Begründung Nummer 1 Buchstabe a, 1. Spiegelstrich Satz 1 sind die Wörter "bestimmte Schwellen- drei aufeinander folgende monatliche Raten oder Gesamtverzug in entsprechender Höhe" durch die Wörter "eine bestimmte Schwelle - ein Viertel der für ein Jahr geschuldeten Leistungen" zu ersetzen.
- c) In der Einzelbegründung zu Artikel 1 Nr. 2 ist Absatz 1 wie folgt zu ändern:
 - aa) In Satz 2 ist das Wort "eng" zu streichen.
 - bb) In Satz 3 ist das Wort "jedoch" zu streichen.
 - cc) In Satz 5 sind die Wörter "drei monatlichen Raten" durch die Wörter "einem Viertel des zu zahlenden Jahresbetrages" zu ersetzen.
 - dd) Satz 7 ist durch folgende Sätze zu ersetzen:

"Um zu erreichen, dass unabhängig davon, ob der Darlehensnehmer

ganze Raten nicht zahlt oder nur Teile von Raten schuldig bleibt, stets ein nennenswerter Zahlungsrückstand Voraussetzung der Kündigung ist, erscheint die rein betragsmäßige Anknüpfung an einen Bruchteil der in einem Jahr anfallenden Teilzahlungen sinnvoll. Diese Gestaltung knüpft an bereits von mehreren Geldinstituten in den Kreditbedingungen verwendete Bestimmungen an."

Begründung (nur für das Plenum):

Die Kündigungsvoraussetzungen müssen auch für solche Immobiliendarlehen nachvollziehbar sein, bei denen die Teilzahlungen nicht monatlich, sondern in größeren Zeitabständen fällig werden. Die Anknüpfung an ein Viertel des geschuldeten Jahresbetrages erfasst alle bisher bekannt gewordenen Teilzahlungsgestaltungen.

A 6. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 489a Abs. 1 Satz 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 2 § 489a Abs. 1 Satz 2 ist das Wort "soll" durch das Wort "muss" zu ersetzen.

Begründung (nur für das Plenum):

Durch den Ausschluss von Ausnahmen wird eine eindeutige Rechtslage geschaffen.

Der vom Darlehensgeber zu leistende Beratungsaufwand dürfte sich nicht sonderlich erhöhen. Gleichzeitig entfällt der Prüfaufwand darüber, ob ein Gespräch angeboten werden muss oder nicht. Dem Darlehensnehmer bleibt es freigestellt, das Angebot anzunehmen. Er wird das Gesprächsangebot des Darlehensgebers nur dann wahrnehmen, wenn er die Chance sieht, eine einvernehmliche Regelung mit dem Darlehensgeber zu finden.

Durch den Zwang, ein Gespräch anzubieten, wird der Gefahr begegnet, dass es zu einem späteren Zeitpunkt zu juristischen Auseinandersetzungen darüber kommen kann, ob eine Ausnahme für ein Gesprächsangebot gerechtfertigt war oder nicht.

R 7. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 489a Abs. 2 BGB)

Artikel 1 Nr. 2 § 489a ist wie folgt zu ändern:

a) Absatz 2 ist zu streichen.

b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2.

Begründung (nur für das Plenum):

§ 489a Abs. 2 BGB-E sieht vor, dass sich die Restschuld im Fall der Kündigung des Immobiliendarlehensvertrages durch den Darlehensgeber um die Zinsen und die sonstigen laufzeitabhängigen Kosten des Darlehens, die bei stufelmäßiger Berechnung auf die Zeit nach Wirksamwerden der Kündigung entfallen, vermindert. Dies führt letztlich dazu, dass der Darlehensgeber durch die - immerhin auf den Verzug des Kreditnehmers und damit die Nichterfüllung seiner vertraglichen Pflichten zurückzuführende - Kündigung seine rechtlich geschützte Zinserwartung verliert und damit abweichend von der bisherigen Rechtslage bis zum regulären Ablauf der Zinsbindung keine Vorfälligkeitsentschädigung mehr verlangen darf.

Dieses Ergebnis erscheint für Immobiliarkredite jedoch nicht sachgerecht.

Zum einen sind in der Vergangenheit Immobiliendarlehensverträge von einer Restschuldverminderung stets ausgenommen worden. So sahen schon § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG und § 491 Abs. 3 Nr. 1 BGB in der bis zum 31. Juli 2002 geltenden Fassung des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes einen entsprechenden Ausnahmetatbestand vor. Gleiches gilt für § 498 Abs. 3 BGB in der derzeit gültigen Fassung. Ausweislich der Gesetzesmaterialien erklärt sich der Ausnahmetatbestand für Immobiliarkredite aus dem Umstand, dass eine entsprechende Regelung auf die meist langen Laufzeiten der Realkredite mit ihrer niedrigen Anfangstilgung nicht zugeschnitten ist (so ausdrücklich die Begründung des Gesetzentwurfs zu § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG, BT-Drs. 11/5462, S. 18 f.). Die nach bestehender Gesetzeslage für Teilzahlungsdarlehen in § 498 Abs. 2 BGB vorgesehene Regelung zur Restschuldverminderung zielt auf Konsumentenkredite ab, bei denen die Zinsen in der Regel für die gesamte Laufzeit ausgerechnet, dem Nominalkredit zugeschlagen und aus der Summe von Kapital und ausgerechneten Zinsen dann gleich bleibende Raten gebildet werden. Dies ist bei Immobiliendarlehensverträgen hingegen unüblich. Die Regelung des § 498 Abs. 2 BGB ist daher auf die Kündigung von Immobiliarkrediten nicht übertragbar.

Die Einführung einer entsprechenden Restschuldverminderung könnte zudem dazu führen, dass ein Darlehensnehmer eine Kündigung durch Zahlungsverweigerung provoziert, um auf diesem Wege eine für ihn günstige Lösung vom Vertrag ohne Vorfälligkeitsentschädigung herbeizuführen. Dies dürfte insbesondere dann zu erwarten sein, wenn das Zinsniveau nach Vertragsabschluss fällt. In diesem Fall hätte der Darlehensnehmer infolge der in § 489a Abs. 2 BGB-E vorgesehenen Regelung die Möglichkeit, durch Nichterfüllung seiner vertraglichen Pflichten eine Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber faktisch zu erzwingen mit dem Ziel, anschließend einen günstigeren Kredit abschließen und so vorteilhaft umschulden zu können. Dies wiederum birgt das Risiko, dass Kreditinstitute wegen des potenziellen Refinanzierungsschadens in Zukunft dazu übergehen könnten, mehrjährige Zinsfestschreibungen überhaupt nicht mehr oder jedenfalls nur noch zu aus Sicht der Darlehensnehmer erheb-

lich schlechteren Konditionen anzubieten.

Aus diesem Grund ist die Regelung des § 489a Abs. 2 BGB-E ersatzlos zu streichen.

R 8. Zu Artikel 1 Nr. 5 Buchstabe a (§ 1192 Abs. 2 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 5 Buchstabe a § 1192 Abs. 2 Satz 1 ist nach den Wörtern "verschafft worden" das Wort "(Sicherungsgrundschuld)" einzufügen.

Folgeänderung:

In der Einzelbegründung zu Artikel 1 Nr. 5 Buchstabe a ist in Absatz 2 Satz 1 nach dem Wort "ist" das Wort "bisher" einzufügen.

Begründung (nur für das Plenum):

Durch die Einfügung des Klammerzusatzes wird verdeutlicht, dass die Neuregelung nur für Sicherungsgrundschulden gelten soll.

R 9. Zu Artikel 2 (Artikel 229 § 18 EGBGB)

Nach Artikel 1 ist folgender Artikel 2 einzufügen:

'Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird folgender § 18 angefügt:

"§ 18

Übergangsvorschrift zum Kreditnehmerschutzgesetz vom ... [einfügen: Datum der Bekanntmachung]

§ 1192 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung des Kreditnehmerschutzgesetzes ist nicht anzuwenden, soweit Einreden aus der Sicherungs-

vereinbarung bereits durch gutgläubigen einredefreien Erwerb vor dem ... [einfügen: Tag des Inkrafttretens des Kreditnehmerschutzgesetzes] erloschen sind." '

Folgeänderungen:

- a) Der bisherige Artikel 2 wird Artikel 3.
- b) Nach der Einzelbegründung zu Artikel 1 ist folgende Einzelbegründung zu Artikel 2 einzufügen:

"Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Durch Einfügen einer Übergangsbestimmung in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche ist sicherzustellen, dass Fälle verfassungsrechtlich unzulässiger echter Rückwirkung vermieden werden. Zu solchen könnte es kommen, wenn die Neufassung des § 1192 Abs. 2 BGB, die nach ihrem Wortlaut nur zur Voraussetzung hat, dass eine Grundschuld als Sicherungsgrundschuld verschafft wurde und der Schuldner Sachverhalte geschaffen hat, die Einreden aus dem Sicherungsvertrag eröffnen, auch auf Fälle angewandt würde, in denen Einreden aus dem Sicherungsvertrag dadurch abgeschnitten wurden, dass ein Gläubiger die Grundschuld gutgläubig frei von Lasten aus dem Sicherungsvertrag erworben hatte, was nach bisherigem Recht möglich war. Für solche bereits abgeschlossenen Fälle gutgläubigen Erwerbs wird es Sache der Rechtsprechung bleiben, im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten unter Würdigung des Erwerberverhaltens einen gerechten Interessenausgleich zu schaffen."

- c) Die bisherige Einzelbegründung zu Artikel 2 wird Einzelbegründung zu Artikel 3.

Begründung (nur für das Plenum):

Würde man § 1192 Abs. 2 BGB-E auch in solchen Fällen anwenden, in denen ein sogenannter gutgläubiger Erwerb schon vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Erlöschen von Einreden aus dem Sicherungsvertrag geführt hat, würde darin eine unzulässige echte Rückwirkung liegen. Es würden nachträglich die Wirkungen eines dinglichen Rechtsgeschäftes abgeändert, indem es wieder möglich wäre, dem seinerzeitigen Erwerber oder dessen etwaigen Rechtsnachfolger, denen er seine Rechtsposition nur unverändert übertragen konnte, Ein-

reden entgegen zu halten, die durch gutgläubigen Erwerb bereits erloschen waren.

B.

10. Der **Finanzausschuss**,

der **Wirtschaftsausschuss** und

der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung**

empfehlen dem Bundesrat,

den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

C.

11. Der **federführende Rechtsausschuss** schlägt dem Bundesrat vor,

Staatsministerin Dr. Beate Merk (Bayern)

gemäß § 33 der Geschäftsordnung des Bundesrates zur Beauftragung des Bundesrates für die Beratung des Gesetzentwurfs im Deutschen Bundestag und seinen Ausschüssen zu bestellen.