

INHALT

Sind Ihre Einlagen sicher? Risiko Abschreibung von Einlagen durch das Sanierungs- und Abwicklungsgesetz (SAG)
..... Seite 2

Seminare

Zusatztermin: Die Geldwäsche-Risikoanalyse gemäß § 5 GwG für Immobilienmakler
..... Seite 3

Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung
..... Seite 3

Anmeldeformular
Seminare
..... Seite 4



IMPRESSUM

RDM KOMPAKT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

Risiko Kreditkündigung! Nachbesicherungsverlangen von Banken im laufenden Kredit

Dr. Sabine Haselbauer
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht
MSc. Real Estate Management

1. Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Mietendeckel und Corona-Krise: Beide beinhalten veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen und die Frage für Kreditnehmer, ob sich bei längst ausgezahlten Krediten Risiken dahingehend ergeben können, dass Banken ihre getroffenen Kreditentscheidungen nachträglich überdenken. Beide Ereignisse haben nämlich gemeinsam, dass die ursprünglich geplanten wirtschaftlichen Kalkulationen hinfällig werden oder erheblich angepasst werden müssen.

2. Anpassung der Kreditkonditionen möglich

Das Rechtsverhältnis zwischen Kunde und Bank richtet sich nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Banken (AGB Banken), die sich bei allen Banken – zum Teil modifiziert – wiederfinden. Sie prägen die gesamte Geschäftsbeziehung und sind Bestandteil des Kreditvertrages. Sie sehen in einem definierten Rahmen Anpassungsmöglichkeiten vor, auf Veränderungen im „Dauerschuldverhältnis Kreditvertrag“ zu reagieren.

a. Wesentliche Verschlechterung der Werthaltigkeit einer Sicherheit

Konkret nach Nr. 19 AGB-Banken bestehen Handlungsmöglichkeiten für den Fall des sog. „wichtigen Grundes“. Dieser liegt dann vor, wenn eine wesentliche Verschlechterung der Werthaltigkeit einer Sicherheit eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens gegenüber der Bank – auch unter Verwertung einer hierfür bestehenden Sicherheit – gefährdet ist. Für die Bewertung der Ausfallwahrscheinlichkeit und der wesentlichen Verschlechterung der Werthaltigkeit ist eine Prognose nötig.

b. Risiko Nachbesicherung

Die Verschlechterung der Werthaltigkeit stellt für sich allein genommen zwar keinen eigenständigen Kündigungsgrund dar. Sie



führt jedoch zu einem Anspruch der Bank gegen den Darlehensnehmer auf Verstärkung von Sicherheiten nach Nr. 13 AGB-Banken. Das bedeutet, dass der Kreditnehmer zusätzliche Sicherheiten stellen muss, um das behauptete Ausfallrisiko der Bank abzusichern. Als Sicherungsmittel dienen Grundschulden durch Erweiterung der bestehenden Grundschuld (sofern überhaupt möglich) oder Bürgschaften, weiteres Eigenkapital etc.

Ein solcher Nachbesicherungsanspruch ist auch dann durchsetzbar, wenn der Kredit selbst noch laufend bedient wird. Zahlungsverzug ist also keine Voraussetzung! Allerdings hat die Bank darzulegen, dass sich aus der veränderten Kalkulation eine erhebliche sog. „Deckungslücke“ zwischen Bankforderung und dem realisierbaren Wert der Sicherheiten ergibt. Diese Deckungslücke muss zudem einen Umfang erreicht haben, der in Folge der drohenden Ausfallgefahr das berechnete Sicherungsinteresse der Bank tangiert. Die Deckungslücke muss unter Berücksichtigung des Einzelfalls und der gegebenen Bewertungsspielräume ins Gewicht fallen, was bei einer Diskrepanz von mehr als 15 % anzunehmen ist.

3. Achtung: Risiko Kündigung

Die Geltendmachung einer Nachbesicherung ist ernst zu nehmen! Denn die Nichterfüllung führt zu einer außerordentlichen Kündigungsmöglichkeit ohne Einhaltung einer Frist. Gleiches gilt, wenn der Kunde seiner Verpflichtung zur Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten nach Nr. 13 Abs. 2 dieser Geschäftsbedingungen nicht innerhalb der von der Bank gesetzten angemessenen Frist nachkommt. Denn die Anforderungen für Nachbesicherungsfristen sind niedrig und vor allem flexibel. Es werden Fristen zum Teil von 14 Tagen auch bei hochpreisigen Krediten als angemessen gesehen.



4. Was kann man tun?

Ist das „Kind in den Brunnen gefallen“, wird es schwer, eine beiderseits befriedigende Lösung herbeizuführen. Für den Kreditkunden wird dies schnell zum existentiellen Problem, da die grundbuchrechtliche Absicherung von Krediten eine rasche Vollstreckung ins Grundstück ermöglicht. Zwar muss die Grundschuld erst zugestellt werden und es ist eine Frist zu wahren. Die Praxis zeigt jedoch, dass Banken zum Teil vorsorglich in regelmäßigen Abständen Zustellungen vornehmen. Zudem ist die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung nicht mehr an die fruchtlose Vollstreckung beim Schuldner gebunden, kann also sofort abgefordert werden, was ruinös für die Schufa-Bewertung ist. In jedem Fall sollte man Kontakt mit der Bank aufnehmen und eine möglichst konstruktive Lösung vorstellen. Es gilt gemeinsame Lösungen zu finden, um eine Nachbesicherung abzuwenden.

Sind Ihre Einlagen sicher? Risiko Abschreibung von Einlagen durch das Sanierungs- und Abwicklungsgesetz (SAG)

Was ist das „SAG“?

Das Sanierungs- und Abwicklungsgesetz (SAG) ist einem Großteil der deutschen Sparer/Anleger bis heute nicht bekannt. Es wurde anlässlich der Finanzkrise des Jahres 2008 beschlossen und soll einen Beitrag zur Finanzmarktstabilisierung leisten. Konkret sieht das Gesetz die Pflicht von Kreditinstituten vor, vorbeugend Sanierungspläne für den Krisenfall zu erstellen. Diese Pläne werden von der Aufsichtsbehörde (BaFin) geprüft. Für Anleger beinhaltet es aber ein erhebliches Risiko. So müssen in Schwierigkeiten geratene Institute und Finanzgruppen in einem geordneten Verfahren saniert und auch abgewickelt werden. Das Verfahren ist „hoheitlicher Natur“ und wird von der BaFin als Aufsichtsbehörde/Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung als Abwicklungsbehörde durchgeführt. Die Behörden können hierbei drastische Maßnahmen ergreifen, die einem Insolvenzverfahren ähneln. So kann die BaFin als Aufsichtsbehörde Frühinterventionsmaßnahmen ergreifen, die Geschäftsleiter abberufen und vorläufige Verwalter einsetzen, §§ 36 bis 38 SAG. Banken können zudem nach Maßgabe eines von der Abwicklungsbehörde erstellten Abwicklungsplanes geordnet abgewickelt werden, §§ 40 ff. SAG. Banken, die der direkten Aufsicht durch die EZB unterliegen, werden durch eine europäische Behörde, den Single Resolution Board, nach Maßgabe der SRM-VO abgewickelt.

Risiko für Anleger: die sog. „Abwicklungsanordnung“

Das SAG regelt zwar primär das Rechtsverhältnis zwischen Behörde und Bank. Stellt die Behörde anhand vorgegebener Kriterien fest, dass eine „Systemgefährdung“ vorliegt, muss sie zum „Schutz öffentlicher Mittel durch Vermeidung der Inanspruchnahme außerordentlicher finanzieller Unterstützung aus öffentlichen Mitteln“ eine Abwicklungsanordnung erlassen, die in erster Linie zu einer „Sanierung“ führen soll. Die Behörden können dann Folgendes tun:

Behörden können

Aktien herabschreiben

Nach § 89 SAG kann die Behörde anordnen, dass der Nennwert von Aktien ganz oder teilweise „herabgeschrieben“ wird. Ein Widerspruchsverfahren ist ausgeschlossen. Selbst eine Klage hat keine aufschiebende Wirkung. In diesem Fall gelten alle Ansprüche des Aktionärs als „erfüllt“, und zwar für immer (§ 99 Abs. 1 bis 3 SAG). Insbesondere ist keine Entschädigung vorgesehen, wenn sich die Bank wieder erholt.

Behörden können Spar- und Sichteinlagen in Aktien umwandeln und herabschreiben

Die Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung kann zudem anordnen, dass Ihre Spar- und Sichteinlagen in Anteile des harten Kernkapitals, also insbesondere in Aktien der betroffenen Bank umgewandelt werden. Sie kann aber dann auch den Nennwert der Einlagen ganz oder teilweise herabschreiben. Auch das führt zu harten Einschnitten bei Kunden.

Entschädigung für betroffene Anleger theoretischer Natur

Gemäß § 147 SAG wird zwar ein genereller Entschädigungsanspruch eingeräumt. Er liegt vor, wenn der Kunde mehr verliert, als dies im Falle einer Insolvenz geschehen wäre. Die Beweisbarkeit der Voraussetzungen ist aber denkbar unerfüllbar, da sie eine Prognose des Insolvenzverfahrens voraussetzt. Hierzu ist eine Übersicht in die Rechtsverhältnisse der Bank nötig, also nach jetzigem Stand kaum anwaltlich durchsetzbar.

Der betroffene Personenkreis

Alle Aktionäre, Privatkunden und Firmenkunden, die Einlagen ab 100.000 € bei einer „systemrelevanten“ Bank führen, sind von den durch das SAG geschaffenen Risiken betroffen. Die Einlagen können sich aus verschiedenen Positionen zusammensetzen. Die Summe aller Positionen ergibt die maßgebliche Einlage, welche, wenn sie 100.000 € überschreitet, unter das SAG fallen. Dazu gehören also z. B. Sparguthaben, Festgeld, Sichteinlagen, Sparverträge (auch VWL), Giroguthaben, Namensschuldverschreibungen.

Was kann man tun?

Achten Sie also genau darauf, dass Ihr Institut die private Vorsorge in Einlagensicherungsfonds betreibt, und dass Sie unter die „geschützte Personengruppe“ fallen. Denn Einlagen sind nur bis zu 100.000 € mit der sogenannten Einlagensicherung geschützt. Die EU-Mindestanforderungen wurden in Deutschland durch das Einlagensicherungsgesetz umgesetzt. Seit 2010 sind danach 100% der Einlagen bis maximal 100.000 € pro Person geschützt (bei Gemeinschaftskonten also 100% von 2 x 100.000 €) und zusätzlich 90% der Verbindlichkeiten aus Wertpapiergeschäften bis zu einem Gegenwert von 20.000 € (§ 2 Abs. 3 EinSiG).

Darüber hinaus gibt es Einlagensicherungsfonds der jeweiligen Bankenverbände. Der Einlagensicherungsfonds des Bankenverbandes schützt alle „Nichtbankeneinlagen“, also die Guthaben von Privatpersonen, Wirtschaftsunternehmen und öffentlichen Stellen. Die Sicherungsgrenze orientiert sich am haftenden Eigenkapital der jeweiligen Bank. Die Sicherungsgrenze entspricht nach den dort zu findenden Angaben 15% des haftenden Eigenkapitals. Sofern die gesamten Einlagen eines Kunden nicht über dieser Grenze liegen, sind sie vollständig gesichert. Für den Fall, dass die gesetzliche Einlagensicherung nicht greift, wird dieser Betrag auch nicht von der Einlagensicherung der Banken ersetzt.

- Prüfen Sie daher genau, ob Ihre Gelder durch die Einlagensicherung geschützt sind.
- Splitten Sie Ihr Geld.

Wichtige Entscheidung zur Wirksamkeit von Widerrufsbelehrungen

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit einem wichtigen Urteil vom 26. März 2020 entschieden, dass sich die Widerrufsfrist aus einem Verbraucherkreditvertrag klar und prägnant ergeben muss. Dies ist nicht erfüllt, wenn in einer Belehrung auf eine Paragraphenkette verwiesen wird. Das Urteil betrifft eine Vielzahl von Kreditverträgen, die ab dem 11. Juni 2010 zum Einsatz kamen. Nach Ansicht der Richter ist die dort zu findende Belehrung nicht geeignet, Verbraucher klar und verständlich über ihr Widerrufsrecht zu informieren. Im Einzelnen:

Der Fall

Dem EuGH lag ein sog. Immobiliardarlehensvertrag zugrunde, also ein Kreditvertrag, mit dem ein Haus bzw. eine Eigentumswohnung finanziert wurde. Es ging inhaltlich um einen Darlehensvertrag mit einer Kreditsumme von 100.000 € mit einem bis 2021 gebundenen Sollzinssatz von 3,61% p. a. Inhalt des Darlehensvertrages war u. a., dass der Darlehensnehmer seine Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen widerrufen kann, und dass diese Frist nach Abschluss des



Vertrags zu laufen beginnt, allerdings erst, nachdem der Darlehnsnehmer alle Pflichtangaben erhalten hat, die in § 492 Abs. 2 BGB vorgesehen sind. Diese Angaben, deren tatsächliche Bekanntgabe an den Verbraucher für den Beginn der Widerrufsfrist maßgeblich ist, sind weder im Vertrag selbst noch in § 492 Abs. 2 BGB aufgeführt. Die Vorschrift verweist wiederum auf andere Gesetze und zählt nicht etwa die notwendigen Angaben auf.

**Kaskadenverweisung
= intransparent
= unwirksam**

Verbraucherkreditverträge müssen die Modalitäten für die Berechnung der Widerrufsfrist in klarer und prägnanter Form angeben. Wie der Europäische Gerichtshof festhält, reicht es nicht aus, dass der Vertrag hinsichtlich der Pflichtangaben, deren Erteilung an den Verbraucher für den Beginn der Widerrufsfrist maßgeblich ist, auf eine nationale Vorschrift verweist, die selbst auf weitere nationale Rechtsvorschriften verweist (Urteil vom 26. März 2020 - C-66/19). Damit reicht es für eine verbraucherwirksame Regelung nicht, dass im Rahmen einer Paragraphenkette auf weitere Rechtsvorschriften verwiesen wird (sog. Kaskadenverweisung). Dies widerspricht einer klaren und verständlichen Belehrungspflicht, die sich am Horizont eines Verbrauchers orientiert. Im Falle eines solchen Kaskadenverweises kann der Verbraucher weder den Umfang seiner vertraglichen Verpflichtungen bestimmen noch überprüfen, ob der von ihm abgeschlossene Vertrag alle erforderlichen Angaben enthält, so der EuGH.

Damit fehlt es bei diesen Verträgen am Laufen der zweiwöchigen Widerrufsfrist. In diesen Fällen kann der Darlehnsnehmer auch heute noch den Darlehensvertrag widerrufen.

Welche Fälle sind betroffen?

Die vom EuGH jetzt für unzureichend empfundene Formulierung findet sich in sämtlichen Verbraucherdarlehensverträgen, die ab dem 11. Juni 2010 geschlossen wurden. Der von ihm beanstandete Passus innerhalb der Widerrufsinformation befindet sich aber auch in allgemeinen Konsumentenkreditverträgen bzw. Darlehen, mit denen z. B. der Erwerb eines Pkw finanziert wurde.

Fazit

Lassen Sie Ihren konkreten Vertrag prüfen.

**Zusatztermin:
Die Geldwäsche-Risikoanalyse gemäß § 5 GwG für Immobilienmakler**



Immobilienmakler als Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz müssen angemessene Schritte unternehmen, um die für sie bestehenden Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung unter Berücksichtigung von Risikofaktoren, einschließlich in Bezug auf ihre Kunden, Länder oder geografische Gebiete, Produkte, Dienstleistungen, Transaktionen oder Vertriebskanäle zu ermitteln und zu bewerten. Das GwG enthält diverse Regelungen, die von den Verpflichteten jeweils „risikoorientiertes“ oder „angemessenes“ Handeln verlangen. Damit wird den Verpflichteten per Gesetz in bestimmten Fällen ein eigener Beurteilungsspielraum zugestanden, welche Maßnahmen sie selbst als sachgerecht und zweckdienlich erachten, um sich in ihrer individuellen Situation vor Geldwäschehandlungen oder Terrorismusfinanzierung zu schützen. Im Seminar erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Aspekte, die bei der Erstellung der eigenen Risikoanalyse beachtet werden müssen.

Inhalte:

- Risikoanalyse (§ 5 GwG)
- Interne Sicherungsmaßnahmen (§ 6 GwG)
- Aufzeichnungs-/Aufbewahrungspflicht (§ 8 GwG)
- Gruppenweite Einhaltung von Pflichten (§ 9 GwG)

Zielgruppe:

Immobilienmakler

Referent:

Rechtsanwalt Axel Lipinski-Mießner, Geschäftsführer des Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

Termin:

1. Oktober 2020
12.00 bis 14.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	99,00 €
Externe	169,00 €

Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung



Die Betriebskostenabrechnung stellt für jeden Verwalter/ Vermieter eine Aufgabe dar, die es jährlich zu lösen gilt. Die formelle und inhaltliche Richtigkeit ist insbesondere nach der Mietrechtsreform von Bedeutung, da Nachzahlungen innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes wirksam zu erklären sind. Danach droht Ausfall für den Vermieter und dann auch Schadensersatz für den beauftragten Hausverwalter. In Zeiten steigender Kosten, insbesondere im Energiebereich, sind Nachzahlungen an der Tagesordnung. Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Urteilen die Ansprüche an eine Betriebskostenabrechnung formuliert. Diese Ansprüche muss jeder Vermieter kennen. Das Seminar stellt einen Überblick über die wichtigsten Eckpunkte einer Betriebskostenabrechnung dar und gibt die nötige Sicherheit.

Inhalte:

- Form und Inhalt
- Abflussprinzip oder Zeitabgrenzungsprinzip
- Abgrenzen, aber richtig
- Welche Betriebskosten gebieten einen Vorwegabzug?
- Auswirkungen von Mietminderungen
- Einsicht in die Abrechnungsunterlagen
- Ermittlung der Umlageschlüssel
- Folgen der verspäteten Abrechnung
- Verjährung und Verwirkung

Zielgruppe:

Hausverwalter, Vermieter, Wohnungsbau-gesellschaften, Wohnungsbaugenossen-schaften, Rechtsanwälte

Referent:

Andreas Kuperion, Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, erfahrener Verwaltungsprofi und angesehener Seminarreferent

Termin:

5. November 2020
13.00 bis 16.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	99,00 €
Externe	169,00 €

**Seminare finden in der RDM-Geschäftsstelle,
Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin statt.**



**Achtung:
Die Mitgliedervergünstigungen gelten auch für Angehörige Ihrer Firma!!!**

Anmeldeformular

Ring Deutscher Makler
per Fax (030) 216 36 29
per eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Hiermit melde(n) ich (wir) mich (uns) zu folgender(n) Veranstaltung(en) an:

Seminar:			
	Vorname	Name	Teilnahmegebühr(en)
1. Teilnehmer(in)			
2. Teilnehmer(in)			
3. Teilnehmer(in)			
4. Teilnehmer(in)			
5. Teilnehmer(in)			

Seminar:			
	Vorname	Name	Teilnahmegebühr(en)
1. Teilnehmer(in)			
2. Teilnehmer(in)			
3. Teilnehmer(in)			
4. Teilnehmer(in)			
5. Teilnehmer(in)			

eMail	
Telefon	
Rechnungs- anschrift	

Die Seminargebühr in Höhe von € bitten wir **nach Eingang der Rechnung** unter Angabe der Rechnungsnummer zu überweisen. Aus ökologischen und administrativen Gründen verzichten wir zukünftig auf den Versand der Rechnungen per Post. Die Rechnung wird per E-Mail elektronisch im PDF-Format zugestellt.

Dies ist eine rechtsverbindliche Anmeldung. Eine gesonderte Bestätigung wird nicht versandt.

Bei Stornierungen wird stets der volle Seminarpreis berechnet. Ein Ersatzteilnehmer kann jederzeit benannt werden. Beantragt der Teilnehmer während dieser Seminarreihe die Aufnahme in den RING DEUTSCHER MAKLER, Landesverband Berlin und Brandenburg e. V., zahlt er ab diesem Seminare die ermäßigte Gebühr für Mitglieder. Die Differenz wird mit dem Mitgliedsbeitrag bzw. der Aufnahmegebühr verrechnet.

Ort, Datum: _____

rechtsverbindliche Unterschrift: _____

