

Liebe Leserinnen und Leser,

der ersten Infektionswelle der COVID 19-Pandemie haben wir uns mit großen Kraftanstrengungen entgegengestellt. Das primäre Ziel, das exponentielle Wachstum der Neuinfektionen zu durchbrechen, um unser Gesundheitssystem vor dem drohenden Kollaps zu schützen, ist erreicht. Die Reproduktionszahl, pendelt, abgesehen von regionalen Unterschieden, bundesweit um den Faktor 1.

Auch wenn wir erste deutliche Schritte der Aufhebung der Beschränkungen vollziehen und die Politik zeitgleich mit bislang beispiellosen Milliardenpaketen Konjunktur- und Finanzhilfen auf den Weg bringt, sind wir von einer stabilen Entspannung noch ein gutes Stück entfernt. Es gibt noch keinen Impfstoff und der sich bereits Ende letzten Jahres abzeichnende wirtschaftliche Abschwung ist, verstärkt durch die weltweiten Ereignisse der Pandemie, bereits deutlich spürbar.

Aber wir dürfen vertrauen – auf unsere eigenen Fähigkeiten, auf einen funktionierenden Staat und auf unser anpassungsfähiges, immer wieder erneuerbares System der sozialen Marktwirtschaft.

Und dieser Ansatz der Anpassungsfähigkeit und Erneuerung betrifft auch unsere diesmaligen Kernthemen „Erneuerbare Energien“ bzw. „Immobilieninvestments durch Banken und Sparkassen“ als neues strategisches Geschäftsfeld. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unserer Beiträge.

Ihre HmcS GmbH

Fachbeilage: Finanzierung „Erneuerbare Energien-Anlagen“

Die Energiewende verändert Deutschland. Wir setzen heute die in der letzten Ausgabe begonnene Auftaktserie „Notleidende Finanzierungen von „Erneuerbare Energien-Anlagen“ fort. Lesen Sie hierzu unsere Fachbeilage mit einem Experten-Beitrag „Biogas – vertracktes Zusammenspiel (zu) vieler Einflüsse“.

Aktueller Beitrag:

Banken und Sparkassen entdecken alternative Einnahmequellen. Lesen Sie hierzu unseren aktuellen Beitrag: Immobilieninvestments – Neues Ertragspotential für Banken.

Unsere Beiträge

Aktuelle Beiträge

- Fachbeilage: Finanzierung „Erneuerbare Energien-Anlagen (Biogas)
- Immobilieninvestments Neues Ertragspotential für Banken

Gesetze und Rechtsprechung

- FG Münster: Keine Pfändung von Corona-Soforthilfen
- BGH: Kein Antragsrecht auf Versagung der Restschuldbefreiung bei Anmeldeversäumnis
- Automatische Verlängerung von Maklerverträgen zulässig

Gut zu wissen

- Corona-Pandemie wirkt sich auf Zahlungsmoral aus
- Kein „Widerrufsjoker“ für Verbraucherverträge

Aktuelle Beiträge

Immobilieninvestments Neues Ertragspotential für Banken

Die Zielsetzung in Zeiten dramatisch sinkender Zinsmargen ist eindeutig: Neue Wege für neue Einnahmequellen erschließen und Prozesskosten optimieren! Deshalb ist die Strategieergänzung, sich als Investor mit dem Bau, dem Erwerb und der Vermietung eigener Immobilien ein neues Ertragsfeld zu erschließen, für Banken und Sparkassen und auch für die Bankenaufsicht mit einem wichtigen Hinweis nachvollziehbar; hierzu Bundesbankvorstand Johannes Wuermeling im Handelsblatt, April 2020 (Zitat): „Aber es ist wichtig, dass die Institute bei ihren Immobilien-Aktivitäten die Risiken genau im Blick haben und diese adäquat managen“.

Was bedeutet dies für die Kreditinstitute? Kreditinstitute verfügen hierzulande zweifelsohne über eine exzellente Expertise aus dem Blickwinkel der Immobilienfinanzierung mit all ihren Facetten in puncto wirtschaftliche und rechtliche Bewertung, Marktentwicklung und Verkehrsfähigkeit. Um die speziellen kaufmännischen und technischen Anforderungen eines Investors einschließlich der inhärenten Risiken aktiv zu managen bedarf es aber zusätzlicher Strukturen, die ein professionelles Asset-, Property- und Facility-Management für die Verwaltung, Vermietung und Vermarktung der Immobilie ganzheitlich, nachhaltig sowie lebenszyklusorientiert nutzen kann. Diese zwingend notwendige Fachkompetenz und Organisation für das Immobilienmanagement in Eigenregie aufzubauen, ist aufgrund der Komplexität und der erforderlichen Entwicklungszeit unter Effizienz Gesichtspunkten im Einzelfall schwierig umsetzbar.

Unabdingbar davon ist die Entscheidung der Geschäftsleitung, den Rahmen für die Verankerung einer Geschäfts-feldstrategie (Motivation, Zielsetzung und Erwartungen) vorzugeben, welche die geschäftspolitischen Ziele formuliert sowie die Investitionsstrategie mit ihren Struktur-, Risiko- und Renditeprofilen festlegt und beschreibt. Auf dieser Grundlage sich für die Umsetzung der getroffenen strategischen Entscheidungen externen Know-Hows zu bedienen ist, wie bereits erwähnt, nicht nur ökonomisch sinnvoll, sondern bietet durch die Auswahl eines banken-

orientierten Dienstleisters zugleich den Vorteil, den weiter zunehmenden Anforderungen der Finanzaufsicht an eine verbesserte Datenlage zur Überwachung der Risiken aus eigenen Immobilieninvestments gerecht zu werden.

Beides setzt u.a. eine performante Datenbasis und ein Prozessmanagement mit einem kontinuierlichen Zugewinn an Daten voraus, die es ermöglichen, sowohl den ökonomischen Erfolg, als auch die Risiken zu steuern, sowie beide Komponenten abzubilden und zu kontrollieren. Weiter ist entscheidend - eingebettet in aufsichtsrechtlich konforme Strukturen - mit Hilfe dieser Daten und der notwendigen technischen Infrastruktur, die vielfältigen Aufgaben des Asset- und Property Managements zu einer ganzheitlichen, ökonomischen Bewirtschaftung der Immobilien zusammen zu führen.

Wir haben uns in der HmcS-Unternehmensgruppe auf die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien für Sparkassen und Banken, die als Immobilieninvestoren agieren, spezialisiert und verfügen über die erforderliche Infrastruktur sowie über das fachliche Know-How. So sind beispielsweise das Aktivitäten-Tracking und Trackingfunktionen zur Steuerung und zur Kontrolle aller am Wertschöpfungsprozess Beteiligten ebenso wesentliche Schlüsselfunktionen wie ein jederzeitiges, zentrales und redundanzfreies Daten-, Dokumenten- und Informationsmanagement. Spezialisierte Fachkräfte managen in einem abgestimmten, homogenen Gesamtprozess alle sich stellenden Aufgaben und Herausforderungen in den Teilbereichen des Asset-, Property- und Facility-Managements so, dass eine jederzeitige Kontrolle und Transparenz der getroffenen Entscheidungen mit ihren Ergebnissen sichergestellt ist.

Die Leistungspalette reicht damit von der Übernahme der Verantwortung für Ihre Portfolioziele bis hin zur Sicherstellung sämtlicher Aufgaben im Detail für eine intensive Bewirtschaftung und Betreuung Ihrer Immobilien. Dabei gewährleisten wir die Verfügbarkeit der Daten für ein adäquates Risikomanagement, die revisions-sichere Dokumentation, die Erfüllung der Datenschutzanforderungen und die Einhaltung von IKS-Standards.

Gesetze und Rechtsprechung

Keine Pfändung von Corona-Soforthilfen

Finanzgericht Münster, Beschluss vom 13.05.2020

- 1 V 1286/20 AO -

Dem Fall folgender Sachverhalt zugrunde: Der Antragsteller betreibt einen Reparaturservice und erzielt heraus Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Er erhielt zur Aufrechterhaltung seines Gewerbebetriebes vom Land Nordrhein-Westfalen eine zuvor für 3 Monate (bis 27.06.2020) beantragte Corona-Soforthilfe i.H.v. 9.000 EUR für Kleinstunternehmer und Soloselbständige, die auf sein Girokonto überwiesen wurde. Da dieses Konto mit einer vom Finanzamt ausgebrachten Pfändungs- und Einziehungsverfügung wegen Umsatzsteuerschulden belastet war, verweigerte die Bank die Auszahlung der Corona-Soforthilfe. Der Antragsteller begehrte deshalb im Rahmen einer einstweiligen Anordnung die einstweilige Einstellung der Pfändung des Girokontos. Das FG Münster entschied, die Kontenpfändung bis zum 27.06.2020 einstweilen einzustellen und die Pfändungs- und Einziehungsverfügung aufzuheben. Für den gerichtlichen Antrag bestehe ein Rechtsschutzbedürfnis, weil die Corona-Soforthilfe nicht von den zivilrechtlichen Pfändungsschutzregelungen erfasst werde. Die Vollstreckung und die Aufrechterhaltung der Pfändungs- und Einziehungsverfügung führten ferner zu einem unangemessenen Nachteil für den Antragsteller. Durch eine Pfändung des Girokonto-Guthabens, das durch den Billigkeitszuschuss in Form der Corona-Soforthilfe erhöht worden sei, werde die Zweckbindung dieses Billigkeitszuschusses beeinträchtigt.

Kein Antragsrecht auf Versagung der Restschuldbefreiung bei Anmeldeversäumnis

(BGH, Beschluss vom 13.02.2020 – IX ZB 55/18)

Dem Beschluss des BGH lag die Rechtsbeschwerde einer Gläubigerin zugrunde, die ihre offene Steuerforderung im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners mangels Kenntnis von Letzterem nicht zur Insolvenztabelle angemeldet hatte. Der Schuldner hatte die Forderung der Gläubigerin auch nicht im von ihm eingereichten Gläubigerverzeichnis aufgeführt. Er beantragte die Erteilung der Restschuldbefreiung. Nach Durchführung des Schlussstermins wurde das Insolvenzverfahren aufgehoben. Knapp eineinhalb Jahre nach dem Schlussstermin beantragte die Gläubigerin sodann nach Kenntniserlangung vom Insolvenzverfahren beim Insolvenzgericht, dem Schuldner die

Restschuldbefreiung nach §§ 297a, 290 Abs. 1 Nr. 6 InsO zu versagen, da der Schuldner bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens von den offenen Forderungen der Gläubigerin gewusst und noch kurz vor Stellung des Eigenantrags durch ihn selbst auf Antrag der Gläubigerin die Vermögensauskunft nach § 802c ZPO abgegeben habe.

Der BGH hat im Rahmen seines Beschlusses die Auffassung des LG Berlin ausdrücklich bestätigt. Dieses hatte ausgeführt, die Gläubigerin sei nicht berechtigt, einen Antrag auf Versagung der Restschuldbefreiung nach § 297a InsO zu stellen. Antragsberechtigt seien nur Insolvenzgläubiger, die eine Forderung zur Insolvenztabelle angemeldet hätten (§ 290 InsO).

Praxistipp:

1. Ggf. besteht die Möglichkeit, einen anderen Gläubiger, der seine Forderung rechtzeitig angemeldet hat, dazu zu bewegen, die Versagung der Restschuldbefreiung - quasi an eigener Stelle - zu beantragen.
2. Es besteht u.U. die Möglichkeit, den Schuldner wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung nach § 826 BGB auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen. Hierbei ist allerdings das Kostenrisiko in besonderem Maße abzuwägen.

Automatische Verlängerung von Maklerverträgen zulässig

(BGH, Urteil vom 28.05.2020, Az. I ZR 40/19)

Konkret ging es um einen Auftrag für den Verkauf einer Eigentumswohnung, der zunächst auf sechs Monate befristet war. Eine Klausel sah aber vor, dass sich der Vertrag ohne rechtzeitige Kündigung immer wieder um drei Monate verlängert.

Nach Ansicht des BGH ist eine solche Regelung „grundsätzlich unbedenklich“. Die Kundin in dem Fall hatte nach Ablauf der sechs Monate über einen anderen Makler einen Käufer gefunden - ohne gekündigt zu haben. Die wegen der entgangenen Provisionen auf Schadensersatz von mehr als 15.500 Euro klagende Sparkasse ging trotzdem leer aus, da sich die 4-wöchige Kündigungsklausel in dem speziellen Fall in einer Anlage zum Vertrag verbarg. Damit ist sie nach Auffassung der Richter kein wirksamer Vertragsbestandteil geworden.

Gut zu Wissen

Corona-Pandemie wirkt sich auf Zahlungsmoral aus

Lt. BDIU beobachten bereits jetzt 69 Prozent der Inkassounternehmen, dass sich die Rechnungstreue privater Schuldner seit Beginn der Krise verschlechtert hat. Für gewerbliche Schuldner bestätigen das sogar 74 Prozent der Rechtsdienstleister. Deren aktuelle Branchenumfrage zeigt aber auch, dass es sich erst um den Beginn einer noch stärkeren Eintrübung handeln dürfte.

83 % der befragten Unternehmen nannten die Kurzarbeit als Hauptgrund, warum Privatschuldner nicht zahlen können. Noch im November, bei der vorigen Umfrage, spielte dieser Nichtzahlgrund gar keine Rolle. Bei den Betrieben leiden ausgerechnet diejenigen, deren Geschäftstätigkeit durch den Lockdown ohnehin weiter massiv eingeschränkt ist. Hier stehen das Sport- und Freizeitgewerbe mit 64 Prozent, vor allem Fitnessstudios, als stark betroffene Branche auf Platz 1. Auf Platz zwei und drei folgen das Gast- und Hotelgewerbe sowie Reisen und Tourismus.

Kein „Widerrufsjoker“ für Verbraucherverträge

Aktuell hat die Entscheidung des EuGH (Urteil vom 26.03.2020 – C-66/19) eine ganze „Verbraucher-Beratungsindustrie“ auf den Plan gerufen, die in den einschlägigen Medien zur Ausübung von angeblichen „Widerrufsjokern“ auffordert.

Was verbirgt sich dahinter? In Artikel 247, § 6 Absatz 3 EGBGB hat der deutsche Gesetzgeber festgelegt, dass ein Verbraucherdarlehensvertrag, der eine Widerrufsbeleh-

rung entsprechend dem gesetzlich vorgegebenen Muster enthält und die in hervorgehobener und deutlich gestalteter Form in den Vertrag eingefügt ist, den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung entspricht. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in einer Entscheidung vom 22. November 2016 (Aktenzeichen XI ZR 434/15) die Formulierung in der Widerrufsbelehrung die Widerrufsfrist beginne „nach Abschluss des Vertrags, aber erst, nachdem der Darlehensnehmer alle Pflichtangaben nach § 492 Abs.2 BGB erhalten hat“, für wirksam erklärt.

Genau diesen, im gesetzlich vorgegebenen Muster enthaltenen „Kaskadenverweis“ hat der EuGH nun beanstandet, da er gegen europäisches Recht (konkret die Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge) verstößt. Im Gegensatz zu EU-Verordnungen sind EU-Richtlinien nicht unmittelbar wirksam und verbindlich, sondern sie müssen durch nationale Rechtsakte umgesetzt werden, um wirksam zu werden. Aus diesem Grund ist die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs auf in Deutschland geschlossene Verträge nicht anwendbar. Hat der Kreditgeber den Mustertext verwendet, gilt die Widerrufsbelehrung als ordnungsgemäß (so ausdrücklich BGH, Beschluss vom 31.03.2020, XI ZR 198/19).

Noch einen Schritt weiter geht der BGH in seinem aktuellen Beschluss vom 31.03.2020 XI ZR 581/18 zu Immobiliendarlehen: Die Europäische Verbraucherkreditrichtlinie gilt nicht für Immobiliendarlehen; keine Anwendung der EuGH-Entscheidung für Immobiliendarlehen in Deutschland.

Wir freuen uns über Ihr Feedback

Haben Sie Ideen und Beiträge für eine Veröffentlichung?

Wir freuen uns über Ihre Anregungen und nehmen gern Ihre Beiträge auf.

HmcS-Gruppe

Kreditabwicklung aus einer Hand



Brüsseler Straße 7
30539 Hannover

Telefon: 05 11 - 76 33 33 - 0
Telefax: 05 11 - 76 33 33 - 95

E-Mail: info@hmcs.com

Als etablierter Servicer für gekündigte Kredite deckt die HmcS GmbH mit Ihren Dienstleistungen die vollständige Wertschöpfungskette rund um die Problemkreditabwicklung ab.

Website: www.hmcs.com