

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der  
Verbraucherzentralen  
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,  
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-  
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-  
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,  
Arbeitsgemeinschaft der  
Verbraucherverbände, Stiftung Warentest,  
Redaktion FINANZtest

4. Februar 1998

## **IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages**

Infobrief 4/98

### **EURO: Grundpfandrechte in ausländischer Währung**

#### Sachverhalt

Die Verordnung über „Grundpfandrechte in ausländischer Währung und in EURO“ vom 30. Oktober 1997 stellt die Währung von DM auf EURO auch für Grundschulden und Hypotheken um. Anders als bei Krediten war es gemäß § 28 Satz 2 Grundbuchordnung bisher nur möglich, DM-Beträge in das Grundbuch einzutragen. Die Umstellung auf den EURO ist jetzt aber mit dieser Verordnung zugleich dafür genutzt worden, auch die Währungen anderer Mitgliedstaaten der Europäischen Union einzubeziehen, die sich noch nicht dem EURO angeschlossen haben sowie von den anderen Ländern den Schweizer Franken und den Amerikanischen Dollar.

Die Bundesnotarkammer befürchtet nun einen Verfall des Verbraucherschutzes, weil mit der Notierung von Geldschulden in ausländischen Währungen erhebliche Kursunsicherheit in den Verbraucherkreditmarkt käme. Sie fordert die Verbraucherverbände auf, in dieser Frage Stellung zu beziehen.

#### Stellungnahme

1. Grundsätzlich war es bereits bisher möglich, Kredite, die bei ausländischen Banken oder anderen Kreditgebern im Ausland aufgenommen wurden, auch in der Währung eines jeweils anderen Landes aufzunehmen. So war es durchaus üblich, Kredite in Schweizer Franken (die eine Zeit lang sogar grundsätzlich erlaubt waren) ebenso wie in Kanadischen und Amerikanischen Dollar aufzunehmen.

Neu ist insoweit jetzt nur, daß solche Kredite nunmehr auch durch Grundpfandrechte in der Fremdwährung gesichert werden können.

2. Der Bereich der **Verbraucherkredite** dürfte durch diese Erweiterung jedoch kaum betroffen sein, da in §4 Abs.2 Ziff. 2 Verbrauchercreditgesetz ausdrücklich grundpfandrechtl. gesicherte Kredite von wesentlichen Schutzbestimmungen des Verbrauchercreditgesetzes ausgenommen sind. Da nunmehr mit der Aufhebung des § 3 WährG auch alle Kredite in ausländischer Währung im Rahmen des Verbrauchercreditgesetzes möglich werden, erscheint es durchaus folgerichtig, daß auch Grundpfandrechte geöffnet werden.
3. Nicht zu übersehen ist allerdings, daß bei Denominierung in ausländische Währung erhebliche zusätzliche **Risiken** auf deutsche Verbraucher zukommen. Diese Risiken kommen aber nicht erst durch die Verordnung über Grundpfandrechte zustande, wie die Notarkammer meint, sondern ergeben sich aus der viel weiter wirkenden Aufhebung von § 3 WährG, der bisher auch schon insoweit nur lückenhaften Schutz vor Fremdwährungskrediten bot, als bei Angeboten aus dem Ausland Fremdwährungskredite aufgenommen werden konnten. Die zusätzlichen Unsicherheiten und Risiken lassen sich aber nicht durch eine Rückkehr zu Verboten und Einschränkungen im Kredit- und Kreditsicherungsrecht vernünftig eindämmen.
4. Wenn, was höchst wünschenswert ist, **Schutz bei Fremdwährungskrediten** für Verbraucher erfolgen soll, dann darf sich dieser Schutz nicht nur auf die Grundpfandrechte erstrecken sondern muß den gesamten Kredit und zwar alle auch die nicht gesicherten Kredite erfassen.
5. Dabei sollte daran gedacht werden, über **verschärfte Aufklärungspflichten** ebenso durch die Pflicht zur Risikobegrenzung den Schutz effektiv werden zu lassen.

Auf solche Kreditverhältnisse könnten die verschärften Regeln über Termingeschäfte und ähnliche Risikogeschäfte Anwendung finden. Da anders als bei Kapitalanlagen es nicht ausreicht, hier nur Aufklärung zu vermitteln, da bei den Kapitalanlagen die Verbraucher allenfalls ihr Vermögen verlieren, während sie bei risikobehafteten Kreditgeschäften auch noch ihre Zukunft verlieren, müßte das Verbrauchercreditgesetz im Rahmen der EURO-Erweiterung eine Bestimmung über Fremdwährungskredite erhalten, die sich auf alle Kreditverhältnisse bezieht.

- a) Der Vorschlag der Notarkammer, dabei ein Recht des Verbrauchers „zur Tilgung inländischer Währung unter **Zugrundelegung des bei Vertragsschluß geltenden Devisenkurses**“ zu verankern, wäre sicherlich eine optimale verbraucherfreundliche Lösung, würde jedoch Fremdwährungskredite per se unmöglich machen.
- b) Es ließe sich wohl eher eine Regelung durchsetzen, die ähnlich wie bei variablen Zinsen mit **Zins-Caps** die Kreditgeber im Rahmen des Verbrauchercreditgesetzes auch bei grundpfandrechtl. gesicherten Krediten verpflichten, genau das Risiko anzugeben, das der Verbraucher maximal durch Erhöhung der Raten bei ungünstigem Devisenkursverlauf eingehen kann. Dies würde bedeuten, daß alle Kreditgeber eine Art Devisen-Cap (analog den Zinscaps) anbieten müßten, das angibt bis wohin der Verbraucher und ab wann der Kreditgeber für die Währungsveränderung haftet. eine entsprechende Regelung zur Veröffentli-

chung der Höchstabweichung bei variablen Kreditzinsen hat sich in den USA seit langem bewährt.

Die Banken müßten damit einen Teil des Risikos übernehmen, könnten jedoch die Spanne dieses Devisencaps bei adäquatem Ausdruck in der zusätzlichen Ratenbelastung vertraglich frei vereinbaren. Auf diese Weise könnten auch Verbraucher etwa günstigere Zinssätze bei stabileren Auslandswährungen wie etwa dem Schweizer Franken oder aktuell dem Dollar nutzen. Das Risiko bliebe aber begrenzt.

6. Bei dieser Gelegenheit sollte aber umgekehrt auch die Notarkammer darauf aufmerksam gemacht werden, daß erheblicher Regelungsbedarf bei den bisher unregulierten **Grundschuldzinssätzen** im Sinne des Verbraucherschutzes besteht. Nach Regelung der Verzugszinsen in § 11 VKG, die 5 % über Bundesbankdiskont liegen, erscheint es mehr als problematisch, wenn die Grundschuldzinsen weiterhin als Festzinssätze weit überhöht eintragungsfähig und auch durchsetzungsfähig sind. Hier sollte die Notarkammer das Verbraucheranliegen unterstützen, daß Grundschuldzinsen nur für die entsprechenden nach dem Verbraucherkreditgesetz oder BGB zulässigen Verzugszinsen haften und nicht für andere Schulden. (Vgl. dazu den Infobrief zu den Grundschuldzinsen aus 1997)