

TOP 2

angemeldet von: Düsseldorf

Mündliche Erörterung:

Thema: Umsetzung EZB-Vorgaben „Analytical Credit Dataset („AnaCredit“)

hier: Austausch über aktuelle Planungen und Maßnahmen
der Institute

Aktuell werden von der Europäischen Zentralbank die Anforderungen über die zukünftige Erhebung von granularen Kreditdaten konkretisiert („Analytical Credit Dataset“, kurz: AnaCredit). Die Sammlung der differenzierten Daten (ca. 150 Attribute) soll einerseits für die Schaffung von neuen Statistiken zur Verfügung stehen sowie andererseits die Qualität von bereits bestehenden Statistiken verbessern.

Im Juli wird die Billigung der AnaCredit-Verordnung durch den EZB-Rat und bis Ende September die Veröffentlichung der Verordnung erwartet. Inkrafttreten soll sie unmittelbar im Oktober dieses Jahres. Die Anwendung der Verordnung erfolgt nicht vor Mitte 2017, wobei die Implementierung selbst in drei Phasen erfolgt, um die entstehenden Einführungsaufwände bei den Meldepflichtigen über die Zeit zu verteilen. Gleichzeitig ist jedoch eine weitergehende Verschärfung der Datenanforderungen und des Zeitplans durch den nationalen Ausschuss für Finanzmarktstabilität zu erwarten. Daher ist aktuell davon auszugehen, dass die Institute bereits in der ersten Einführungsphase deutlich betroffen sind.

Auch wenn die finale Ausgestaltung der Meldeinhalte noch aussteht, sind die Banken daher gehalten, Projekte für die Umsetzung von AnaCredit unmittelbar aufzusetzen. Im Rahmen der Projekte sind dabei insbes. die Fragen zu klären, ob und in welcher Form/Qualität granulare Kreditdaten vorliegen (auch für nicht offenlegungspflichtige Kunden), welche Auswirkungen sich auf IT-Systeme ergeben und wie zukünftige Datenbeschaffungsprozesse auszugestalten sind.

Düsseldorf möchte gerne seine Planungen zur Umsetzung kurz vorstellen und auf dieser Basis einen Erfahrungsaustausch zum Umgang mit diesen Anforderungen anstoßen.

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 3

angemeldet von: München

Mündliche Erörterung:

Thema: AWW-Meldewesen

Die BayernLabo nimmt folgende Kennzeichnung von Geschäftspartnern vor, die in den Anwendungskreis des Außenwirtschaftsgesetzes (AWG) fallen:

- Der Geschäftspartner, der in den Anwendungsbereich des AWG fällt, erhält eine Kennzeichnung.
- Soweit ein natürlicher AWG-relevanter Geschäftspartner beispielsweise hinter einer GbR steht, erhält diese ebenfalls das AWG-Kennzeichen.
- Die Kundensystematik wird unabhängig vom AWG gebildet, ist somit immer auf den Standort des Geschäftspartners bezogen.
- Bei einer GbR mit nach AWG gemischten Gesellschaftern (einer ist AWG-relevant, ein anderer nicht) wird die GbR als AWG-relevant gekennzeichnet. Die Kundensystematik kann von dieser Einstufung abweichen, da sie den Geschäftsort der GbR berücksichtigt.

Unsere Fragen:

- Machen das die anderen Förderinstitute ebenso?
- Gibt es andere Kennzeichnungen?

Ab 12.500,00 EUR pro Monat (Summe der Zinsen und Provisionen) meldet die BayernLabo einen AWG-relevanten Geschäftspartner an die Deutsche Bundesbank.

Unsere Frage:

- Wird diese Betragsgrenze von den anderen Förderinstituten einheitlich angewandt?

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 4

angemeldet von: München

Mündliche Erörterung:

Thema: § 24c KWG-Prüfung der BAFin

Im Rahmen des Kontoabrufverfahrens nach § 24c KWG sind Konten sowie dazugehörige Daten wie zum Beispiel das Geburtsdatum vorzuhalten. Die BaFin prüft derzeit bei der BayernLB, deren rechtlich unselbständige Tochter wir sind, auch Konten der BayernLabo auf deren Richtig- und Vollständigkeit.

In das Kontoabrufverfahren sind Konten, die ab dem 01.01.1992 angelegt wurden, bzw. Konten, die zwar vorher angelegt wurden, aber ab dem vorstehenden Datum geändert wurden, beispielsweise im Rahmen einer Schuldübernahme, aufzunehmen. Für vor diesem Datum eröffnete Konten brauchen bei fehlenden Daten keine Nachforschungen angestellt werden (Boos/Fischer/Schulte-Mattler/Achitelik KWG § 24 c Rn. 7).

Eine weitere rechtliche Anforderung, solche Daten vorzuhalten, besteht im Rahmen der Abgabenordnung, wobei aus unserer Sicht hier die Erläuterung der Deutschen Kreditwirtschaft gilt, dass die Daten vorzuhalten und zu überprüfen sind, die zum jeweiligen Geschäftsursprung gegolten haben (Auslegungs- und Anwendungshinweise der DK zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und „sonstigen strafbaren Handlungen“ Nr. 61).

Insgesamt haben wir eine Vielzahl weiterer Konten, bei denen wir aus unserer Sicht keinen Nachholaufwand von bzw. eine Nachpflegepflicht der IT haben, d.h. sogenannte Altfälle. Der zentrale Compliance-Bereich der BayernLB verlangt nun von uns, dass wir für alle natürlichen Geschäftspartner der Altfälle u.a. die Felder Geburtsdatum, Geburtsort und Staatsangehörigkeit, sofern sie nicht gepflegt sind, nachpflegen sollen. Er begründet dies mit den Anforderungen aus § 24c KWG i.V.m. der Abgabenordnung und dass die Aufsicht es so erwarten würde.

Unsere Fragen sind nun:

- Bestehen solche umfangreichen Anforderungen auch in den anderen Förderinstituten?
- Gibt es bereits Erfahrungen mit aufsichtsrechtlichen Prüfungen zu dem Thema und wenn ja, welche?
- Wie wird dieses Thema von den Wirtschaftsprüfern gesehen?

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 5

angemeldet von: Hamburg

Mündliche Erörterung:

Thema: Vorfälligkeitsentschädigung und Einlagensicherung

Bei überzahlten Vorfälligkeitsentschädigungen kann es sich um Einlagen nach dem am 03.07.2015 in Kraft getretenen DGSD-Umsetzungsgesetz / § 2 Einlagensicherungsgesetz handeln, die mit entsprechenden Informationspflichten an den Kunden und Meldepflichten an die Entschädigungseinrichtung verbunden sind.

Hamburg interessiert,

ob und weshalb andere Institute diese Beträge als Einlagen ansehen oder nicht und wie andere Institute bei Bejahen mit den Folgen daraus umgehen oder ob sie ggf. Überzahlungen vermeiden.

TOP 6

angemeldet von: Hamburg

Mündliche Erörterung:

Thema: Änderung der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung in KfW-Rahmenverträgen zur Refinanzierung

Die KfW hat die Berechnungsmethode in Globaldarlehensverträgen für die Vorfälligkeits- (und Nichtabnahmeentschädigung) von der Aktiv-Passiv-Methode auf die Aktiv-Aktiv-Methode umgestellt. Nach der Rechtsprechung des BGH kann eine Bank den Schaden (Nichtabnahme und vorzeitige Ablösung) sowohl nach der Aktiv-Aktiv-Methode als auch nach der Aktiv-Passiv-Methode berechnen.

Die Refinanzierungsmittel der KfW werden von Hamburg ausschließlich im Hausbankenverfahren 1:1 mit Kundendarlehen belegt. Bei Geltung der Aktiv-Passiv-Methode hat die IFB bislang die von der KfW berechnete Vorfälligkeitsentschädigung an den Kunden 1:1 weitergegeben. Falls der Kunde dann gegen die Berechnung vorgehen sollte, sind wir auf die Berechnungsinformationen der KfW angewiesen.

Bislang hat Hamburg mit den Kunden die Berechnung nach der Aktiv-Passiv-Methode vereinbart. Eine von uns vorgeschlagene Vertragsklausel zur Dokumentation der Berechnung der Aktiv-Aktiv-Methode ist die KfW nicht gefolgt. Eine Schadensberechnung der KfW kann Hamburg dem Kunden daher nicht zur Verfügung stellen. Eine eigene Schadensberechnung kann bei uns daher nur mit der Aktiv-Passiv-Methode erfolgen – eine etwaige Differenz kann Hamburg nicht an den Kunden weitergeben, sondern ist dann von Hamburg zu tragen. Dieser Umstand wird durch die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ab 21.03.2016 voraussichtlich noch verschärft, weil Hamburg Verbrauchern dann die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung offen legen. Dazu ist aber nicht in der Lage, wenn die KfW ihre Berechnung nicht offen legt.

Die KfW verlangt vertraglich, dass Hamburg „einen im Einzelfall von der KfW festgelegten Betrag“ zur Entschädigung zu zahlen hat. Aus der Korrespondenz mit der KfW ergibt sich, dass die KfW insoweit von einem einseitigen Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB ausgeht. Nach Auffassung Hamburgs ist diese vertragliche Regelung rechtlich angreifbar.

Aufgrund der gesetzlich engen Vorgaben zur Schadensermittlung sind Regelungen zum Leistungsbestimmungsrecht, die auf Billigkeitserwägungen beruhen, nicht anwendbar. Bei der Vorfälligkeits- und Nichtabnahmeentschädigung handelt es sich um gesetzliche Ansprüche, bei denen ein Raum für Billigkeitsregelungen nicht besteht – allenfalls kann auf einen Teil des Schadensersatzanspruches verzichtet werden.

Die Regelung könnte nach § 307 Absatz 2 Nr. 1 BGB eine unangemessene Benachteiligung und damit unwirksam sein, weil sie mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar ist. Diese Beurteilung wird durch die Kommentierung von Grüneberg (Palandt, § 315 BGB Rn 11) gestützt: „Eine Regelung, wonach die bankinterne Festsetzung ...maßgeblich ist, kann durch Individualvereinbarung, wg. § 307 Abs. 2 Nr. 1 aber wohl nicht durch AGB getroffen werden.“ Dabei bezieht die Kommentierung sich zudem auf Urteile, die Vereinbarungen zu Zinsen oder andere der Verhandlung zugänglichen Punkte betreffen. Von einer Individualvereinbarung kann Hamburg aber nicht ausgehen. Die KfW hat ausdrücklich mitgeteilt, dass abweichende Regelungen wegen der Gleichbehandlung mit anderen Instituten (=Allgemeine Geschäftsbedingungen!) nicht möglich wären.

Hamburg interessiert,

welche Erfahrungen andere Institute mit der KfW in Bezug auf die vertraglichen Vereinbarungen zur und Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung haben.

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 7

angemeldet von: Düsseldorf

Mündliche Erörterung:

**Thema: Umsetzung Wohnimmobilienkreditrichtlinie in nationales
Recht;**
hier: Bericht über „kleinen“ Austausch

Am 25. Juni 2015 haben sich Vertreter/-innen von NBank, ISB Rheinland-Pfalz, BayernLabo, SIKB, WIBank und der NRW.BANK in Düsseldorf zu einem „kleinen“ Austausch zu Fragen rund um den Referentenentwurf des Umsetzungsgesetzes zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie getroffen. Die NRW.BANK wird hierüber mündlich berichten. Das Protokoll der Besprechung wird in Kürze allen Instituten über das lakra.net zur Verfügung gestellt.

Der Regierungsentwurf, der eigentlich schon vor der Sommerpause des Parlamentes veröffentlicht werden sollte, wird mit Spannung erwartet. Insbesondere die Frage, ob die Anregungen der Fachverbände in dem kommenden Entwurf berücksichtigt worden sind, ist von Bedeutung. Sofern der Regierungsentwurf zum Erfahrungsaustausch am 24./25. September 2015 vorliegt, sollte der Austausch fortgeführt werden.

Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin

TOP 7 - *Anlage 1 und 1a*

angemeldet von: Düsseldorf

Protokoll Wohnimmobilienkreditrichtlinie

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 8

angemeldet von: Karlsruhe

Mündliche Erörterung:

Thema: Bonitätsprüfung nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Nach dem bisherigen Gesetzesentwurf sind entsprechend den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen nach § 18 a KWG strengere Kriterien als bisher an die Kreditwürdigkeitsprüfung zu legen. Werden diese Prüfungskriterien verletzt, so hat dies Auswirkungen auf den Vertrag. Der EUGH in seinem Urteil zur Credit Lyonaise zu der Verbraucherkreditrichtlinie ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass die Bonitätsprüfung im Interesse des Darlehensnehmers erfolgt. Demzufolge muss davon ausgegangen werden, dass die §§ 505a-d BGB n.F. auch bei Kreditinstituten Anwendung findet. Dies soll in dem zu erwartenden 2. Gesetzesentwurf seinen Niederschlag finden. Diese Regelung gilt vor allem für die Marktdarlehen, Förderkredite könnten insoweit eine Ausnahmeregelung erfahren.

Wird neben dem Förderkredit ein Marktdarlehen erforderlich, um das geförderte Bauvorhaben zu finanzieren, so gelten hier die strengen Kriterien nach § 18a KWG. Es ist zu prüfen, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag (während der gesamten Laufzeit) nachkommen kann. Dies bedeutet, dass eine pauschalierte Betrachtungsweise nur dann der Prüfung nach §18a KWG stand hält, wenn im Einzelfall darlegt werden kann, wie die Kriterien der Bonitätsprüfung zustande kamen. Die L-Bank hat z. B. eine Belastungstabelle anhand der Bruttoeinkommen entwickelt, die aussagt, welche Belastung dem Haushalt im Einzelfall zugemutet werden kann. Im Einzelfall ist dann darzulegen und zu dokumentieren, dass die pauschalierten Annahmen auch im Einzelfall Bestand haben.

Hierzu stellt sich nun die Frage, ob eine solche Bonitätsprüfung überhaupt noch vorgenommen werden kann, oder ob nicht von vornherein ein Ausgaben – Einnahmen-Vergleich angestellt werden muss anhand des Nettoeinkommens des Darlehensnehmers.

Es wird um Stellungnahme gebeten, wie die anderen Förderinstitute hier verfahren.

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 9

angemeldet von: Karlsruhe

Mündliche Erörterung:

**Thema: Marktdarlehen als Förderdarlehen und Wohnimmobilien-
kreditrichtlinie**

Der erste Entwurf des Gesetzes zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie liegt vor. Bisher wurde bekannt, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung nach 18a KWG für Förderdarlehen voraussichtlich nicht gelten soll.

Der Gesetzgeber soll nunmehr für Förderimmobilien-Verbraucherdarlehen in der Regierungsbegründung ausdrücklich klarstellen:

„Nicht erfasst von § 18a KWG sind Förderkredite gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB.“

Damit gelten die verschärften KWG-Vorschriften bei der Bonitätsprüfung nicht für die Förderdarlehen. Gleichwohl bleibt diese Pflicht bei Ergänzungsfinanzierungen, die keine Förderdarlehen sind, bestehen.

Die Anwendung der Vorgaben des § 18a KWG n.F. hätte damit zur Konsequenz, dass ein Förderdarlehen zwar bewilligt werden könnte, im Einzelfall aber wegen der Restfinanzierung eine Inanspruchnahme ausgeschlossen ist. Die Restfinanzierung zu Marktkonditionen unterlägen dann nämlich den strengen Regeln des neuen § 18a KWG. Hier ist zu prüfen, ob die Bonität während der gesamten Laufzeit, also auch noch im Rentenalter, gegeben ist. Bei unserem Förderdarlehensnehmer ist dies aus der heutigen Sicht wahrscheinlich nicht der Fall.

Für uns stellt sich die Frage, ob ein entsprechendes Marktdarlehen, das an unsere Förderkunden ausgereicht wird, als Förderdarlehen wegen Marktversagen klassifiziert werden könnte.

Um Meinungsäußerung hierzu wird gebeten.

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 10

angemeldet von: Karlsruhe

Mündliche Erörterung:

Thema: Beratung nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Der erste Entwurf des Gesetzes zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie liegt vor. Danach ist für Wohnimmobilienverbraucherdarlehen und für allgemeine Verbraucherdarlehen zwingend vorgeschrieben, neben vielen anderen Pflichten ein Beratungsprotokoll zu erstellen.

Beratung ist nach unserer Auffassung, jede Beratung, die kundenindividuell erfolgt. Es werden Positionen wie Eigenkapital, Bausparverträge u.ä. kundenindividuell bei dem Finanzierungsvorschlag bezüglich des Förderdarlehens und der weiteren zusätzlichen Finanzierung berücksichtigt.

Die L-Bank interessiert,

- wie die anderen Institute mit dieser Dokumentationspflicht umgehen, und
- ob bereits standardisierte Beratungsprotokolle entwickelt wurden.

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 11

angemeldet von: Mainz

Mündliche Erörterung:

Thema: Änderung zum Darlehensvertrag

Wie handhaben andere Förderbanken eine Änderung des Darlehensvertrages z.B. Zinssenkung oder Änderung des Tilgungssatzes?

Senden diese ihren Kunden eine ganz neue Förderzusage und einen neuen Darlehensvertrag zu oder nur ein Änderungsschreiben zu den einzelnen Änderungen?

TOP 12

angemeldet von: München

Mündliche Erörterung:

Thema: Erfassung von subsidiären Sicherheiten im Kreditssystem

Das Standardgeschäft der BayernLabo in der Eigen- und Mietwohnraumförderung setzt sich neben Treuhanddarlehen, d. h. Durchleitgeschäfte des Freistaates Bayern, aus vollständig vom Freistaat Bayern gesicherten Darlehen zusammen. Das Risiko der BayernLabo aus diesen Darlehen ist also primär ein staatliches Risiko. Die Sicherstellung seitens unserer Darlehensnehmer, die wir aufgrund von Vorgaben und zum Schutz unseres Treu- bzw. Sicherheitengebers vereinbaren müssen, besteht aus Grundschulden, die an der bedungenen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind.

Die BayernLabo erfasst im Kreditssystem als Sicherheiten nur die staatlichen Garantien. Dies wird über die Musterdarlehen bei jedem Vertrag hinterlegt. Die subsidiären Grundschulden werden nicht IT-technisch erfasst. Für geförderte Objekte wird im Übrigen aufgrund des primär staatlichen Risikos keine Beleihungswertermittlung durchgeführt, vielmehr sind die Gesamtkosten der geförderten Objekte maßgeblich für die Förderung.

Im Rahmen der BCBS-Umsetzung sind wir in ein Projekt der BayernLB, deren rechtlich unselbständige Tochter wir sind, integriert. In diesem Zusammenhang werden derzeit verschiedenste Anforderungen vorbereitet. Die BayernLB wird hier von verschiedenen Beratungsgesellschaften unterstützt. Aus diesen Kanälen wurde uns nun signalisiert, dass die BaFin eine IT-technische Erfassung nicht mehr nur der primären Sicherstellung (bei uns die Garantien des Freistaates Bayern), sondern auch der subsidiären Sicherheiten (d. h. die Grundschulden unserer Darlehensnehmer) verlangen würde. Eine Nacherfassung würde verständlicherweise einen sehr hohen Aufwand bedeuten.

Die BayernLabo interessiert dabei folgende Fragen:

- Werden von anderen Förderinstituten subsidiäre Sicherheiten – zusätzlich zur staatlichen Garantie – IT-technisch erfasst?
- Wird für die geförderten Objekte ein Beleihungswert ermittelt?
- Gibt es Kenntnisse, dass Prüfer (intern, Wirtschaftsprüfer, Aufsicht) eine solche Erfassung bzw. Bewertung gerade im Fördergeschäft verlangen bzw. hierfür ausschließen?
- Werden ansonsten grundpfandrechtliche Sicherheiten für Darlehen, die nicht staatlich garantiert sind, vollständig bewertet und erfasst?

TOP 13

angemeldet von: Kiel

Mündliche Erörterung:

Thema: Abtretung der Rückgewähransprüche

1. Welche Erfahrungen haben die anderen LFIs mit der Abtretung von Rückgewähransprüchen aus vorrangigen Grundschulden seit der letzten Verbraucherrechterichtlinie gemacht?
Früher hatten wir für die Abtretungserklärung der Rückgewähransprüche (Unterschrift des Eigentümers) und Kenntnisnahme der Abtretungsanzeige (Unterschrift des Vorranggläubigers) ein Formular, sodass der Vorranggläubiger die Unterschrift des gemeinsamen Kunden zur Kenntnis nehmen konnte.
Heute haben wir zwei getrennte Erklärungen, da wir die Abtretungserklärung (Unterschrift des Eigentümers) mit der Zweckerklärung für Grundschulden sowie der persönlichen Haftungsübernahme verschmolzen haben, um dafür insg. nur eine Kundeninformation zusätzlich versenden zu müssen. Der Vorranggläubiger sieht nunmehr nicht die Unterschrift des Eigentümers.
2. Macht es aus Sicht der anderen Förderinstitute auch Sinn, da Abtretung von Rückgewähransprüchen/Einmalvalutierungserklärungen übliche Usance im (Hypotheken-) Kreditgeschäft ist, eine generelle Bestätigung der Rückgewähransprüche in der Kreditwirtschaft anzustreben, um "Bürokratie" bei allen beteiligten Kreditinstituten abzubauen?
3. Falls nicht, wäre ein einheitlich akzeptierter - über den VÖB abzustimmender - Wortlaut konsensfähig, da wir nicht selten Streichungen oder Beanstandungen unseres Formulars erleben. Und besteht dieses Problem bei den anderen Förderinstituten auch?

TOP 14

angemeldet von: Dresden

Mündliche Erörterung:

Thema: Klausel in notariellen Kaufverträgen über noch zu vermessende Teilfläche: Vollstreckungsverzicht des Grundschuldgläubigers

Bei der Finanzierung des Kaufs einer noch nicht vermessenen Grundstücksteilfläche oder Wohnungseigentums wird die Grundschuld zugunsten der Bank regelmäßig zunächst am ungeteilten Gesamtgrundstück eingetragen.

Die Grundschuldbestellung wird davon abhängig gemacht, dass die Bank als Grundschuldgläubigerin sich unwiderruflich und auflagenfrei verpflichtet, nach Vollzug der Teilung die nicht verkauften Grundstücksteile aus der Pfandhaft zu entlassen.

In neuerer Zeit findet sich in notariellen Kaufverträgen bzw. den darin enthaltenen Belastungsvollmachten vermehrt die zusätzliche Bedingung, dass der Grundschuldgläubiger sich verpflichtet, bis zum Vollzug der Teilung von einer Verwertung des Pfandobjekts abzusehen. Nach unserer Auffassung ist dies ein Vollstreckungsverzicht mit der Folge, dass praktisch keine (verwertbare) dingliche Sicherheit besteht.

Dresden hat deshalb Bedenken gegen die Abgabe einer solchen Erklärung, sofern der Vollstreckungsverzicht nicht zeitlich befristet wird (z.B. auf ein Jahr) oder bis zur Teilung eine zusätzliche Sicherheit, z.B. eine Bürgschaft gestellt wird. Die Notare bzw. potentiellen Kunden akzeptieren dies jedoch in der Regel nicht, so dass die Finanzierung nicht zustande kommt. Nach Angabe der Notare erklären andere Finanzierungsgläubiger den Vollstreckungsverzicht bedingungslos.

Dresden interessiert,

- a) ob auch von anderen Instituten ein solcher Vollstreckungsverzicht bereits gefordert wurde oder regelmäßig gefordert wird,
- b) ob die anderen Institute den Vollstreckungsverzicht erklären oder erklären würden; ggf. unter welchen Bedingungen und
- c) ob andere Institute die Erklärung des Vollstreckungsverzichts überhaupt als Risiko ansehen (würden) oder nicht; falls nicht, warum nicht.

TOP 15

angemeldet von: Schwerin

Mündliche Erörterung:

Thema: Realrechtsanmeldung und Realrechtsbestätigung

Das Versicherungsverfahrensgesetz gewährt dem Realgläubiger nach Anmeldung seines Rechtes einen besonderen gesetzlichen Schutz in der Gebäudefeuerversicherung. So wird die im Schadensfall vom Versicherer zu zahlende Entschädigung nur an den Versicherungsnehmer geleistet, wenn dieser die Einwilligung des Realgläubigers zur Zahlung beibringt.

Bankübliche Praxis ist es, dass bei Grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen, unabhängig von der Rangstelle der eingetragenen Grundschuld, vom Sicherungsgeber der Nachweis zur Gebäudeversicherung angefordert wird, anschließend durch den Grundschuldgläubiger die Grundstücksbelastung gegenüber dem Versicherungsunternehmen angezeigt und um Abgabe einer Versicherungsbestätigung gebeten wird.

Besonders arbeitsintensiv sind hierbei regelmäßige Versicherungswechsel im Bestandsgeschäft bzw. Vorgänge mit Nichtzahlung der Versicherungsprämie.

Schwerin erwägt unter Beteiligung der zuständigen Fachressorts eine Prozessvereinfachung dahingehend, dass Grundstücksbelastungen nur bei erstrangigen zugunsten eingetragenen Grundpfandrechten gegenüber der Versicherungsgesellschaft angezeigt werden. Bei Versicherungswechseln von Bestandskunden wird bei nachrangig eingetragenen Grundpfandrechten nur noch der Nachweis zur neuen Versicherung (Kopie Versicherungspolice) abgefordert. Eine erneute Anzeige der Grundstücksbelastung soll in diesen Fällen nicht mehr erfolgen.

Vorteile:

- deutliche Reduzierung des Bearbeitungsaufwandes
- erstrangiger Grundschuldgläubiger hat an einer Wertsicherung des Sicherungsobjektes gewöhnlich das größte Interesse und wird somit Erhalt eines ausreichenden Versicherungsschutzes überwachen bzw. einfordern
- Beteiligung nachrangiger Grundschuldgläubiger an Versicherungsentschädigungen bei nicht werthaltigen nachrangigen Grundpfandrechten unwahrscheinlich.
- in der Regel wird sowohl vom Sicherungsgeber als auch vom erstrangigen Grundschuldgläubiger im Versicherungsfall ein Wiederaufbau bzw. eine Wiederherstellung des Sicherungsobjektes angestrebt werden, so das im Schadensfall auch die Nachranggläubiger keine Verschlechterung der Sicherheitenposition erwarten müssen
- Die persönliche Haftung des Sicherungsgebers bleibt, unabhängig vom Fortbestand des Sicherungsobjektes, bestehen.
- Daneben verpflichtet sich der Sicherungsgeber im Rahmen der Zweckerklärung zur ausreichenden Versicherung des Sicherungsobjektes und dass im Faller einer Zerstörung der Sicherungsgeber die Gebäude wieder herzustellen hat.

Nachteile:

- Schwerin wird ggf. als nachrangiger Grundschuldgläubiger nicht vom Sicherungsgeber über Versicherungsschaden informiert. Risiko entsteht, wenn die Versicherungsentschädigung nicht zur Wiederherstellung des Sicherungsobjektes eingesetzt wird und die gezahlte Versicherungsentschädigung die Ablösesumme der vorrangig eingetragenen Grundschuldgläubiger übersteigt.

Das Thema Umgang der Förderinstitute mit Realrechtsanmeldungen wurde schon einmal in Münster behandelt.

Schwerin interessiert, ob andere Institute bereits wie vorgestellt verfahren oder andere Vereinfachungen in diesem Zusammenhang festgelegt haben.

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 16

angemeldet von: Saarbrücken

Mündliche Erörterung:

**Thema: Darlehensprogramm zur Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften
– Erfahrungsbericht der Förderinstitute –**

Saarbrücken interessiert die Akzeptanz des Programmes am Markt, die Programm-richtlinien (nur wohnwirtschaftlich oder auch gewerblich, Besicherung, Laufzeiten, Förderbeträge, usw.), Erfahrungen mit Eigentümerversammlungen, Erfahrungen mit Ausfällen / Leistungsstörungen (insbesondere die Auslegung der Haftung der Eigentümer nach § 10 Abs. 8 WEG).

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 17

angemeldet von: Dresden

Mündliche Erörterung:

**Thema: Überwachung der Selbstnutzung von gefördertem
Wohnraum**

Gemäß Richtlinie Wohneigentum muss der Erwerber oder Bauherr das Wohngebäude oder die Eigentumswohnung innerhalb des Förderzeitraums von 25 Jahren selbst nutzen.

Die getroffene Festlegung zur Selbstnutzung wird mittels öffentlicher Verträge mit dem Zuwendungsempfänger vereinbart. Die ANBest-P werden Vertragsbestandteil. Die Zuwendungsempfänger sind demnach verpflichtet, Änderungen an der vertraglich vereinbarten Nutzung der geförderten Objekte gemäß Ziffer 5 der ANBest anzuzeigen.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass unsere Kunden regelmäßig Änderungen nach Ziffer 5 ANBest-P anzeigen. Wegen der Abschätzung der Konsequenzen einer Zweckverfehlung erfolgen diesbezügliche Kundenanfragen in der Mehrheit der Fälle bereits im Vorhinein. Die SAB prüft und bewertet diese Vorgänge.

Darüber hinaus sendet die SAB regelmäßig einmal im Jahr für jedes ausgereichte Förderdarlehen eine Saldenbestätigung an die Anschrift des Zuwendungsempfängers. Bei der Förderung von selbstgenutztem Wohnraum wird mit diesem Vorgang gleichzeitig auch die Einhaltung der Zweckbestimmung überprüft.

Für die Fälle mit Eintragung eines Grundpfandrechts erhalten wir seitens des Grundbuchamtes Informationen z. B. bei einem Eigentümerwechsel, die wir entsprechend bewerten. Natürlich geht die SAB auch Hinweisen Dritter oder Pressemitteilungen nach, wenn eine Verbindung zur Landeswohnraumförderung erkennbar ist.

Nach den bisherigen Abstimmungen mit dem Richtliniengeber soll im Rahmen der Abrechnung eines Darlehens zusätzlich eine rückwirkende Betrachtung der Einhaltung der Zweckbindung erfolgen. Vorgesehen ist ein Anschreiben an die Zuwendungsempfänger, wonach diese bestätigen müssen, dass die geförderten Wohnungen im Zuwendungszeitraum selbstgenutzt wurden.

Dresden interessiert,

- a) wie von anderen Instituten die Selbstnutzung von geförderten Objekten kontrolliert wird,
- b) in welchen zeitlichen Abständen diese Kontrollen stattfinden,
- c) ob die Richtliniengeber die veranlassten Maßnahmen als ausreichend betrachten.

Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin

TOP 17 - Anlage 2

angemeldet von: Dresden

**Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur
Projektförderung (ANBest-P)**

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 18

angemeldet von: Potsdam

Mündliche Erörterung:

Thema: Durchführung der Pre-Notification im SEPA-Verfahren

Potsdam informierte seine Darlehensnehmer im Vorfeld der SEPA-Einführung seit 2013 ausführlich, um deren Teilnahme am Lastschriftverfahren weiterhin zu gewährleisten. Versendet wurden neben allgemeinen Informationen auch vorgefertigte Mandatsvereinbarungen, die unterschrieben zurückzusenden waren. Dabei überwiegen zahlenmäßig die Privathaushalte als selbstnutzende Wohnungseigentümer.

Die große Mehrheit der Angeschriebenen (über 90 Prozent) nimmt auch weiterhin am Lastschriftverfahren teil. Die fälligen Leistungsraten können wir somit wie vereinbart vom Kundenkonto einziehen.

Gemäß den SEPA-Regularien informiert Potsdam seine Kunden über jeden Einzug rechtzeitig. Mit Zustimmung der Kunden erfolgt dies 5 Tage zuvor. Damit beugen wir erforderlichen Korrekturen bei eventuellen Rückzahlungen erst nach Versand vor. Die Pre-Notification hat jeweils den genauen Einzugsbetrag, das Einzugsdatum, die Mandatsreferenz aus der Mandatsvereinbarung und die Gläubiger-ID der ILB zum Inhalt.

Für diese Pre-Notification verwendet Potsdam den Postweg. Von Beginn an erreichen uns deshalb Kundenbeschwerden, die sich zu den einschlägigen Terminen regelmäßig wiederholen. Die Beschwerden reichen von angeblich unnötig vollen Briefkästen bis zum Vorwurf der Geldverschwendung. Oft zeigen Kunden Unverständnis über die nicht genutzten Möglichkeiten von modernen Kommunikationswegen (E-Mail o. ä.).

Wir können nicht ausschließen, dass die damit hervorgerufene Unzufriedenheit sogar eine vorzeitige Ablösung von einzelnen Engagements befördert (Möglichkeit der kostenfreien Rückzahlung von Förderdarlehen).

Innerhalb der ILB wurden schon alternative Verfahren (E-Mail, Ct.-Überweisungen u. a.) erwogen, jedoch aus unterschiedlichen Gründen stets wieder verworfen. An dem Verfahren hat sich nichts geändert.

Potsdam möchte gerne in Erfahrung bringen, wie die anderen Institute hier agieren.

- Findet die Pre-Notification auch auf dem Postweg statt?
 - Wie reagieren die Kunden?
 - Wie steht man zu den Portokosten?

- Oder welche alternativen Formen wenden die anderen Institute an?
 - Was hat sich bewährt und worin werden dabei ggf. Risiken gesehen?

Potsdam möchte die Erfahrungen der anderen Institute nutzen, um ein kundenfreundliches, Aufwand - wie Kosten sparendes Verfahren im Haus zu etablieren.

TOP 19

angemeldet von: München

Mündliche Erörterung:

Thema: SEPA-Umsetzung in der Auszahlungsphase von Förderkrediten

In der BayernLabo ist in SAP/ABAKUS die Sollstellung des Einzugsbetrages der Auslöser für die automatisierte Erstellung der Prenotifizierungsschreiben, die fünf Tage vor Einzug erstellt werden. Die Sollstellung und die Erzeugung der Prenotifizierungsschreiben sind somit untrennbar verbunden. Weitere BayernLabo-spezifische Vorgaben, wie zum Beispiel der aufgrund der Förderrichtlinien festgelegte Tilgungsbeginn, der auch vor Vollauszahlung einsetzen kann, führen in der Auszahlungsphase unter Umständen zu einer Vielzahl von Prenotifizierungsschreiben.

Die BayernLabo überlegt daher analog der Phase nach der Vollauszahlung, wo einmalig ein Prenotifizierungsschreiben für alle Leistungstermine bis zum Konditionsbindungsende versandt wird, für die Auszahlungsphase ein Schreiben zu versenden, das beispielsweise auf einen Maximalbetrag begrenzt wird. Deshalb interessieren uns folgende Fragen:

- Wird es mittlerweile von anderen Förderinstituten nach der einjährigen SEPA-Erprobungsphase als rechtlich vertretbar angesehen, dem Geschäftspartner bereits im Bewilligungsschreiben / Darlehensvertrag mitzuteilen, dass mit Beginn der Auszahlungsphase ein Betrag von höchstens XXX EUR eingezogen wird? Dieser Betrag richtet sich nach Auszahlungsstand, Höhe der angefallenen Bereitstellungsinsen und rückwirkender Tilgung.
- Gibt es andere Vorschläge, wie in der Auszahlungsphase die Prenotifizierungsschreiben bei wechselnden Fälligkeitshöhen reduziert werden können?

**Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 24. und 25. September 2015 in Schwerin**

TOP 20

angemeldet von: München

Mündliche Erörterung:

Thema: Notfallkonzept für Datenschutzpannen

Die BayernLabo hatte am 18.12.2014 für Ihre Kunden, die nicht am SEPA-Einzugsverfahren teilnehmen und die zum 31.12.2014 oder 01.01.2015 fällige Darlehensleistungen überweisen mussten, entsprechende Fälligkeitsmitteilungen samt Folgeseite und Anlage elektronisch aufbereitet und ihrem externen Druck- und Postdienstleister zur weiteren Verarbeitung und zum Versand übermittelt. Parallel wurden auch einige aus dem Tagesgeschäft heraus resultierende Schreiben elektronisch übermittelt. Diese Aufträge wurden am 19.12.2014 vom externen Druck- und Postdienstleister verarbeitet und versandt. Eine fehlerhafte Paramatereingabe an der Steuerungskonsole beim Start des Druckauftrages durch einen Mitarbeiter des externen Druck- und Postdienstleisters führte zur falschen Zuordnung der Folgeseite nebst Anlage.

Die BayernLabo hat von dem Fehlversand am 22.12.2014 durch Kundeneingaben Kenntnis erlangt. Der Datenschutzbeauftragte der BayernLB wurde noch am 22.12.2014 per Telefon über die Postfehlsendung informiert, der die Datenschutzpanne unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Datenschutzaufsicht gemeldet und das weitere Vorgehen mit diesem abgestimmt hat.

Insgesamt wurden 6.937 Schreiben erstellt und versandt. Noch am 22.12.2014 wurden alle Aufträge vom 19.12.2014 vom externen Druck- und Postdienstleister erneut verarbeitet. Aus den 6.937 neu erstellten und kuvertierten Schreiben wurden mehr als 300 Stichproben gezogen und geprüft. Erst nach positiver Prüfung wurde der erneute Versand zusammen mit einem Begleitschreiben veranlasst. In dem Begleitschreiben hat die BayernLabo ihre Kunden unter anderem gebeten, die falsche Folgeseite und Anlage zu vernichten. Da es aufgrund der Datenschutzpanne möglich war, dass einige betroffene Kunden die zum 31.12.2014 oder 01.01.2015 fällige Darlehensleistungen erst verspätet zahlen würden oder eingehende Zahlungen nur zeitaufwändig dem korrekten Vertrag zugeordnet werden könnten, hat die BayernLabo das Standardmahnverfahren für alle betroffenen Kunden vorübergehend ausgesetzt, um etwaige unberechtigte Mahnungen zu vermeiden.

Um künftig das operationelle Risiko eines Fehlversands weiter zu verringern, wurden Sofortmaßnahmen ergriffen. Vor Versand der kuvertierten Postsendungen werden nun Stichproben entnommen (5 Sendungen je 1.000 Stück). Auch wird der Druck und Versand der Massenkorrespondenz in kleinere Tranchen gestückelt. Darüber hinaus wird aktuell vom Hersteller der Druckanlage (Canon) geprüft, ob eine zusätzliche Absicherung der Jobsteuerung etwa durch Plausibilitätsprüfungen bei Paramatereingaben oder ein Freigabeverfahren nach dem Vier-Augen-Prinzip an der Steuerungskonsole der Druckanlage durch ein Software-Update möglich ist.

Der Umgang mit dieser Datenschutzpanne wurde mittlerweile vom Bayerischen Landesamt für Datenschutzaufsicht, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte, der internen Revision der BayernLB sowie der BaFin mit jeweils positivem Ergebnis geprüft. Nur die interne Revision der BayernLB hat der BayernLabo nun zur Auflage gemacht, das situativ richtige Melde- und Kommunikationsverhalten in einem Notfallkonzept zu dokumentieren.

Die BayernLabo interessiert, ob in anderen Förderinstituten Notfallkonzepte zum Melde- und Kommunikationsverhalten bei Datenschutzpannen existieren, und wäre für eine Überlassung der entsprechenden Notfallkonzepte sehr dankbar.

Mündliche Erörterung:

Thema: Auszahlungen und Prüfung der Mittelverwendung in der Modernisierungsförderung in der Eigentumsförderung - Vorrang für Modernisierungsdarlehen Dritter

Mainz zahlt Raten eines Modernisierungsdarlehens grundsätzlich erst nach Erreichen eines gewissen Baufortschritts aus. Die Arbeiten müssen ausgeführt sein und dem Kunden Rechnungen vorliegen. Zahlungen an Handwerker vor Ausführung der Arbeiten nimmt die ISB grundsätzlich nicht vor. Auf Anweisung des Kunden bestätigt die ISB, dass die Zahlung nach Rechnungstellung direkt an den Handwerker erfolgen kann. Werden die Modernisierungskosten neben dem ISB Darlehen mit Fremd-/Eigenkapital finanziert, sind diese Mittel zuerst abzurufen. Steht die Modernisierung im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Ankauf des Objekts, muss die Eigentumsumschreibung erfolgt oder jedenfalls sichergestellt sein.

Dieses Vorgehen stößt in der Praxis häufig auf Probleme.

Werden die Modernisierungsarbeiten in Selbsthilfe ausgeführt, wird das Darlehen häufig benötigt, um zunächst das Material oder einen Teil des Materials zu erwerben.

- Mainz interessiert, ob andere Institute in derartigen Fällen Vorschüsse zahlen. Wenn ja, in welcher Höhe und unter welchen Voraussetzungen? Wie ist die zweckgerichtete Verwendung eines Vorschusses nachzuweisen?

Teilweise gestatten die Verkäufer eines Objekts bereits vor Kaufpreisfälligkeit, jedenfalls aber vor Eigentumsumschreibung dem Käufer, mit Modernisierungsarbeiten zu beginnen. Aufgrund der eingeschränkten Sicherungszweckerklärung kann vor vollständiger Kaufpreiszahlung regelmäßig die Grundschild nicht zur Sicherung des Modernisierungsdarlehens genutzt werden.

- Mainz interessiert, ob andere Institute in derartigen Fällen trotzdem bereits aus dem Modernisierungsdarlehen zahlen (auch vor Abgabe der Unbedenklichkeitsbescheinigung).

Mainz lässt sich grundsätzlich keine Rechnungen über durchgeführte Modernisierungsarbeiten vorlegen, möchte aber stichprobenartig die ordnungsgemäße Mittelverwendung überprüfen.

- Mainz interessiert, ob und wie andere Institute die Durchführung der Modernisierungsarbeiten überprüfen.

Werden Modernisierungen ausschließlich von Dritten finanziert, räumt Mainz dem Modernisierungsdarlehen des Dritten ganz oder teilweise den Vorrang ein, da die Modernisierung dem Objekt zu Gute kommt. Eine Wertermittlung oder –schätzung wird von Mainz jedoch nicht vorgenommen.

Mainz interessiert, ob andere Institute Dritten ebenfalls den Vorrang einräumen und ob sie sich die Durchführung der Modernisierung vom Kunden oder dem Dritten nachweisen lassen.