

Konsortialfinanzierung

Gesetzliche Neuerungen zum Refinanzierungsregister

Am 1. Januar 2014 treten die jüngsten Änderungen des Refinanzierungsregisters in Kraft. Die wichtigste Neuerung aus Sicht des Autors: Der Kreis der Übertragungsberechtigten erweitert sich auf Versicherungsunternehmen, Pensionsfonds und -kassen sowie die KfW-Bankengruppe. Zudem stellt der Gesetzgeber klar, dass das Register auch dann Anwendung finden kann, wenn mehrere Kreditgeber von vornherein offen als gemeinsame Gläubiger auftreten und ihren Kreditanteil direkt an den Darlehensnehmer auszahlen – also im engeren Sinne eigentlich keine Refinanzierungssituation vorliegt. Dank der Novelle kann sich die Assekuranz also zukünftig noch einfacher und kostengünstiger im Rahmen ihrer Kapitalanlage an Konsortialfinanzierungen für Immobilien beteiligen. (Red.)

Seit seiner Einführung im Jahr 2005 erfreut sich das Refinanzierungsregister in der Praxis zunehmender Beliebtheit. Dies ist wenig verwunderlich, da es Unternehmen, die sich zum Beispiel durch Pfandbriefe oder Verbriefungen refinanzieren wollen, wesentliche Vorteile und Erleichterungen bietet.

Vorteile

Bei ordnungsgemäßer Eintragung in das Refinanzierungsregister entsteht in der Insolvenz des Eintragenden ein Anspruch auf Aussonderung¹⁾ der eingetragenen Gegenstände zugunsten des Übertragungsberechtigten.²⁾ Werden zum Beispiel im Rahmen einer Verbriefung Grundpfandrechte, die ein Darlehen besichern, in das Register eingetragen, erwirbt die Zweckgesellschaft im Fall der Insolvenz des Originators³⁾ einen Aussonderungsanspruch an den Grundpfandrechten. Damit ist es nicht mehr notwendig, die Grundpfandrechte im Grundbuch umschreiben zu lassen, um als Übertragungsberechtigter eine sichere Rechtsposition zu erlangen. Auch wenn der Übertragungsberechtigte durch die Eintragung noch keine ding-

liche Rechtsposition an den Sicherheiten erwirbt, kann er im Fall der Insolvenz deren Aussonderung verlangen. Dadurch können erhebliche Notar- und Grundbuchkosten für die Umschreibung von Grundpfandrechten eingespart und die Transaktion schneller durchgeführt werden. Zudem muss der Sicherheitengeber nicht informiert werden, da es nicht zu einer Umschreibung des Grundbuchs kommt. Dies vermeidet Aufwand und Irritationen beim Kunden. Somit lassen sich Refinanzierungen, zum Beispiel von größeren Immobilienportfolios, mithilfe des Refinanzierungsregisters wesentlich effizienter und rentabler gestalten.

Entscheidend für den praktischen Nutzen des Refinanzierungsregisters ist dabei der Kreis der Übertragungsberechtigten, also derjenigen, die bei ordnungsgemäßer Eintragung den insolvenzfesten Aussonderungsanspruch erlangen. War anfangs dieser Kreis auf Pfandbriefbanken, Zweckgesellschaften und Refinanzierungsmittler begrenzt, erweiterte ihn der Gesetzgeber 2009 auf Kreditinstitute mit Sitz in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums sowie die in § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 3 a KWG genannten Einrichtungen.⁴⁾ Dies ermöglichte insbesondere Konsortialfinanzierungen mit ausländischen Kreditinstituten mithilfe des Refinanzierungsregisters.

Versicherer und Pensionskassen als neue Begünstigte

Mit den aktuellen Änderungen⁵⁾, die am 1. Januar 2014 in Kraft treten werden, hat der Gesetzgeber erneut auf wichtige Praxiserfordernisse reagiert. Die bedeutendste Neuerung ist dabei die Erweiterung des Kreises der Übertragungsberechtigten. Neben Versicherungsunter-

nehmen mit Sitz in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums werden auch Pensionsfonds und -kassen im Sinne des Betriebsrentengesetzes sowie die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in den Kreis der Übertragungsberechtigten aufgenommen.

Diese Erweiterung kommt insbesondere den neu aufgenommenen institutionellen Anlegern zugute, da es ihr Kapitalanlagegeschäft nachhaltig positiv beeinflussen kann. So wird zum Beispiel den Versicherern der Zugang zu Konsortialfinanzierungen gemeinsam mit Kreditinstituten im Immobilienbereich erleichtert. Dies ist insbesondere im derzeitigen Niedrigzinsumfeld wichtig, da die Versicherer dadurch die Möglichkeit erlangen, ihr Portfolio zu diversifizieren und das Kapitalanlagegeschäft rentabler zu gestalten. Davon profitieren nicht zuletzt die Versicherten. Auch erhalten die institutionellen Anleger einen zusätzlichen Anreiz zum Ankauf von Bankforderungen, was die Refinanzierung der Kreditinstitute erleichtert.

Anfängliche offene Konsortialfinanzierung

Die Erweiterung des Kreises der Übertragungsberechtigten dient daneben dem volkswirtschaftlichen Interesse, der Wirtschaft Kapital über Konsortialkredite zur Verfügung zu stellen.⁶⁾ In diesem Zusammenhang hat der Gesetzgeber die Anwendbarkeit des Refinanzierungsregisters auf die anfängliche offene Konsortialfinanzierung klargestellt.⁷⁾ Bei der anfänglichen offenen Konsortialfinanzierung treten mehrere Kreditgeber von vornherein offen als Kreditgeber auf und zahlen ihren Kreditanteil direkt an den Darlehensnehmer aus. In dieser Konstellation liegt jedoch, anders als im Fall der nachträglichen Abtretung gesicherter Ansprüche, keine vom Gesetz geforderte Refinanzierungssituation vor. Vielmehr hält ein Konsortium lediglich die Sicherheiten treuhänderisch für die anderen.

Es darf aber keinen Unterschied machen, ob der Konsortialführer anfänglich allein den Kredit vergibt, die gesicherten Ansprüche aber kurz danach, wie von vornherein geplant, an die Konsortien abtritt

Der Autor



Patrick Juli

Referent Recht, Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp), Berlin

oder ob das Konsortium von Anfang an als gemeinschaftlicher Kreditgeber auftritt. Die Praxis muss insofern frei in der Ausgestaltung von Konsortialverträgen sein, zumal vor allem ausländischen Konsortien der Umweg über eine nachträgliche Abtretung von gesicherten Ansprüchen bei einer anfänglichen offenen Konsortialfinanzierung kaum vermittelbar ist. Dies hat der Gesetzgeber gesehen und nunmehr auch die Variante des „treuhänderischen Verwaltens“ von Gegenständen in das Gesetz aufgenommen.

Diese Klarstellung wirkt sich auch zugunsten der Förderbanken aus. Wenn eine Geschäftsbank die Fördermittel der Förderbank an den Darlehensnehmer nur „durchreicht“, liegt, wie auch bei der anfänglichen offenen Konsortialfinanzierung, keine Refinanzierungssituation seitens der Geschäftsbank vor. Andererseits hat die Förderbank ein Interesse an den vom Darlehensnehmer zugunsten der Geschäftsbank gestellten Sicherheiten, denn diese sollen letztlich die Fördermittel der Förderbank sichern. Auch hier hilft die neu aufgenommene Variante des treuhänderischen Verwaltens weiter. Vor diesem Hintergrund erklärt sich übrigens auch die Neuaufnahme der KfW in den Kreis der Übertragungsberechtigten. Da diese nicht als Kreditinstitut gilt⁸⁾, wäre sie ansonsten – im Gegensatz zu den Landesförderbanken – nicht übertragungsberechtigt.

Im Sinne der Rechtssicherheit gibt es eine weitere Klarstellung im Hinblick auf den insolvenzrechtlichen Aussonderungsanspruch. Künftig wird im Gesetzestext selbst festgehalten, dass die insolvenzrechtlichen Folgen der Eintragung auch dann eintreten, wenn das Refinanzierungsunternehmen im Rahmen des Verkaufs eines Gegenstandes an den Übertragungsberechtigten das Risiko dessen Werthaltigkeit ganz oder teilweise trägt. Dies geht bislang nur aus der Gesetzesbegründung zum Refinanzierungsregister hervor.⁹⁾

Diese Neuregelung, die auf den ersten Blick schwer verständlich erscheint, ist letztlich eine Selbstverständlichkeit. Denn das Refinanzierungsregister wurde seinerzeit auch zur Förderung des Verbriefungsmarktes eingeführt.¹⁰⁾ Bei Verbriefungen ist ein Selbstbehalt seitens des Originators aber inzwischen gesetzlich vorgegeben.¹¹⁾ Somit trägt bei Verbriefungen das Refinanzierungsunternehmen als Originator zumindest teilweise das Risiko des verkauften Gegenstandes, nämlich der zu verbriefenden Forderung. Ohne die nunmehr auch

explizit angeordnete Rechtsfolge wäre das Refinanzierungsregister daher in einem seiner ursprünglich zgedachten Hauptanwendungsfälle nutzlos.

Pfandbrief-Pooling

Wichtig ist diese Rechtsfolge schließlich für einen weiteren Anwendungsbereich des Refinanzierungsregisters, dem sogenannten „Pfandbrief-Pooling“ im Bereich der Landesbanken. Dabei bündeln einige Landesbanken mithilfe des Refinanzierungsregisters deckungsfähige Werte von Sparkassen, für die eine eigene Emission von Pfandbriefen zu aufwendig wäre. Ein Element dabei ist, dass die Sparkassen die Werte zwar verkaufen, aber die Bonität der übertragenen Forderungen weiterhin garantieren und damit das Risiko des Forderungsausfalls tragen.

Als weitere Neuerung hat der Gesetzgeber ein Einsichtsrecht in das Refinanzierungsregister geschaffen. Damit schließt er eine bislang bestehende Gesetzeslücke. Für den Übertragungsberechtigten ist es nämlich von wesentlicher Bedeutung, die ihn betreffenden Eintragungen nachvollziehen zu können, da nur bei ordnungsgemäßer Eintragung der Aussonderungsanspruch greift. Künftig kann der Übertragungsberechtigte jederzeit vom Verwalter des Refinanzierungsregisters einen Auszug über die ihn betreffenden Eintragungen verlangen. Dadurch erhält er die Möglichkeit, die ihn betreffenden Eintragungen überprüfen und dokumentieren zu können.

Schließlich gibt es noch eine Erleichterung bei der Beendigung beziehungsweise Übertragung der Registerführung.

Derzeit müssen dazu noch alle Übertragungsberechtigten und deren Gläubiger zustimmen. Da es aber zum Beispiel bei Pfandbriefen oder Verbriefungen eine Vielzahl an unbekanntenen Gläubigern geben kann, ist dies faktisch kaum möglich. Daher sollen in Zukunft nur noch die Übertragungsberechtigten (sowie die Treuhänder von Pfandbriefbanken und Versicherern), nicht mehr aber auch deren Gläubiger zustimmen müssen.

Die Neuerungen zum Refinanzierungsregister sind durchweg gelungen. Der Gesetzgeber trägt wichtigen Praxiserfordernissen Rechnung und eröffnet den neu aufgenommenen institutionellen Anlegern die Vorteile des Refinanzierungsregisters.

Fußnoten

¹⁾ § 22 j Kreditwesengesetz (KWG) in Verbindung mit § 47 Insolvenzordnung (InsO)

²⁾ Übertragungsberechtigter ist derjenige, zu dessen Gunsten eine Eintragung im Refinanzierungsregister vorgenommen wurde.

³⁾ Der Originator ist der Initiator einer Verbriefungstransaktion.

⁴⁾ Dies sind die Deutsche Bundesbank und die öffentliche Schuldenverwaltung des Bundes, eines seiner Sondervermögen, eines Landes oder eines anderen Staates des Europäischen Wirtschaftsraums und deren Zentralbanken, sofern diese nicht fremde Gelder als Einlagen oder andere rückzahlbare Gelder des Publikums annimmt oder das Kreditgeschäft betreibt.

⁵⁾ Vergleiche BGBl. I, Nr. 53 vom 28. August 2013, ausgegeben am 3. September 2013, S. 3395 ff., 3397, 3420

⁶⁾ BT-Drs. 17/10974, S. 71

⁷⁾ Die Anwendbarkeit des Refinanzierungsregisters auf Konsortialfinanzierungen ergibt sich bereits aus der Gesetzesbegründung zum Gesetz zur Fortentwicklung des Pfandbriefrechts, BT-Drs. 16/11130, S. 45 f.

⁸⁾ § 2 Abs. 1 Nr. 2 KWG

⁹⁾ BT-Drs. 15/5852, S. 23

¹⁰⁾ BT-Drs. 15/5852, S. 15 ff.

¹¹⁾ Vergleiche § 18a KWG

Konsumverzicht fürs Eigenheim

Wer für die eigenen vier Wände spart, schränkt sich am ehesten beim Urlaub, Auto oder Ausgehen ein. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Studie „Immobilienbarometer“, für die Interhyp und Immobilienscout 24 im September 2013 gemeinsam rund 2 800 Immobilieninteressenten befragten. Rund 40 Prozent der befragten Immobilieninteressenten rechnen damit, dass sie für die Erfüllung ihres Traum vom eigenen Heim zukünftig Einschränkungen in Kauf nehmen müssen. 46 Prozent derjenigen, die mit Einschränkungen rechnen, würden weniger häufig in den

Urlaub fahren oder auf die Anschaffung eines neuen Autos verzichten. 40 Prozent sind bereit, weniger Geld in Bars oder Restaurants auszugeben. Auf neue Heimelektronik können 37 Prozent der Immobilieninteressenten verzichten und 35 Prozent würden ihren Energieverbrauch einschränken. Parfüm oder Schmuck halten 29 Prozent für entbehrlich. Damit die Freude am Wohnungskauf nicht durch zu viele Einschränkungen getrübt wird, sollte die Darlehensrate nicht mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens betragen, raten Experten. Red.