

## **Liebe Leserinnen und Leser,**

das Jahr 2019 ist noch jung und wir freuen uns auf das, was vor uns liegt. Dabei hoffen wir, dass wir auch in diesem Jahr Ihr Interesse für unsere Beiträge wecken und blicken mit Freude auf die wertvollen und produktiven Gespräche, die sich häufig daraus ergeben.

Auch in diesem Jahr werden wir unseren Blick auf die aktuellen Entwicklungen im Umfeld der Problemkredite und Immobilien richten und Sie mit aktuellen Beiträgen und Themen versorgen.

So blicken wir mit Spannung auf den Kreditmarkt, der aufgrund komfortabler Rahmenbedingungen und günstiger Zinsen wirklich sehr rund läuft. Der Bestand der Darlehen wächst so stark wie zuletzt im Jahr 2000; Unternehmen sowie Selbständige greifen beherzt zu. Die Niedrigzinspolitik und der Wettbewerb unter Banken dienen hier weiterhin als Beschleuniger.

Die Erfahrung lehrt, dass der offensive Umgang mit Krediten natürlich auch mit Risiken verbunden sein kann, auf die man stets vorbereitet sein sollte. Als professioneller Problemkreditmanager stehen wir Ihnen zur Seite und werden auch in diesem Jahr unsere Qualität systematisch im Interesse unserer Mandanten weiterentwickeln und Sie mit neuen Beiträgen an unseren Erfahrungen teilhaben lassen.

**Ihre HmcS GmbH**

## **Immobilieninvestments – eine renditeorientierte Ergänzung zum Kreditgeschäft**

Die anhaltende Niedrigzinsphase und der starke Wettbewerb im Kreditgeschäft verstärken die Suche nach alternativen zinsunabhängigen Ertragsquellen. Die positive Entwicklung des Immobilienmarktes lenkt den Blick der Banken und Sparkassen auf den Kauf und die Vermietung von Renditeobjekten. Lesen Sie unseren Beitrag zum „Immobilienmanagement in Banken“, in welchem wir strukturelle und organisatorische Aspekte der Implementierung dieses Geschäftsfeldes ansprechen.

### **Unsere Beiträge**

#### **Aktuelle Beiträge**

- Immobilieninvestments – Ertragspotential für Banken und Sparkassen

#### **Gesetze und Rechtsprechung**

- BGH: Gerichtsvollzieher muss Auskunftssperre beachten
- BGH: Geringstes Gebot – Zuschlagsversagung
- BGH: Pfändungsschutz für Mieteinkünfte
- BGH: Schuldbefreiende Leistung beim Oder-Konto
- LG Köln: Basiskonten – Zulässigkeit höherer Gebühren
- OLG Saarbrücken: Kündigungsanforderungen bei nachgeschobenem Kündigungsgrund

#### **Gut zu wissen**

- Höherer Mindestlohn ab Januar 2019
- Kindergelderhöhung 2019

# Aktuelle Beiträge

## Immobilieninvestments

### Ertragspotential für Banken und Sparkassen

In Zeiten, in denen Banken und Sparkassen den Blick auf alternative Ertragsquellen richten, haben Investments in Immobilien an Bedeutung gewonnen. Sie bieten eine Ertragsperspektive, die entkoppelt vom zinstragenden Geschäft, einen Beitrag zur Ertragslage leisten können. Damit sich diese komplexe Geschäftstätigkeit für ein Institut zu einer nachhaltigen sowie lukrativen Erweiterung der Aktivitäten entwickeln kann, sind allerdings eine Reihe von Aspekten und Anforderungen zu beachten: Zahlreiche Gesetze und Richtlinien sind zu berücksichtigen. Rechtliche und steuerliche Strukturen sind zu erarbeiten und zu gestalten. Verantwortliche sind zu benennen und Prozesse zu beschreiben. Risiken sind zu identifizieren, zu bewerten und deren Tragfähigkeit zu gewährleisten. Zusammenfassend: Ein Immobilienmanagement ist zu installieren.

### Arbeitsschritte zur Implementierung eines Immobilienmanagements



### Immobilienmanager implementieren

Für ein erfolgreiches Immobilienmanagement in einer Bank bedarf es eines erforderlichen Fachwissens. Betriebswirtschaftliche Kompetenz, Spezialwissen über Immobilien und Kenntnisse über die Immobilienbranche kennzeichnen das Profil eines Immobilienmanagers in verantwortlicher Position. In der Bank agiert er als Koordinator zwischen den internen und externen Diensten und sorgt für die Verzahnung der unterschiedlichen Expertisen, die systematisch auf das Ziel einer optimalen Immobilienrendite und Portfolioperformance auszurichten sind.

### Herausforderung Organisation

Die Wertschöpfung wird durch das Handeln einer Vielzahl von Beteiligten beeinflusst, die der engen Koordination bedürfen. Insbesondere das Miteinander von Asset-, Property- und Facility Management neigt zur Insellösung und führt schnell zu Lücken zwischen strategischer Umsetzung und täglicher Praxis mit der Folge von Performance- und Kontrollverlusten. Die erfolgreiche Implementierung der Immobilienaktivitäten macht daher ein abgestimmtes Vorgehen dieser Beteiligten unverzichtbar. Eine straffe Prozessorganisation, eingebunden in eine technische Infrastruktur, sichert eine effiziente Umsetzung der Aufgaben, sorgt für Transparenz über die laufenden Entwicklungen und bietet belastbare Grundlagen für zu treffende Entscheidungen auf dem Weg zur Performance Optimierung.

### Risiken managen

Das Risikomanagement und das Controlling sind wichtige Funktionen im Immobilienmanagement. Hierzu werden die für das Geschäftsfeld relevanten Risiken, wie z.B. Bewertungs-, Ertrags- sowie Adressenausfall und operative Risiken erhoben, eingeordnet und gemessen. Mit Hilfe von Stressszenarien (Mietzinsentwicklung, Leerstand, Mietausfall, Ankermieter, Konjunktur etc.) werden Kennzahlen (Limits, Mietzinsniveau, Leerstandsquote, Bonitäten, Kosten etc.) für das Controlling etabliert und die Risikotragfähigkeit beurteilt.

### Portfolio steuern

Eine weitere wichtige Aufgabe liegt in der regelmäßigen Überprüfung der Investitionsentscheidungen und der Rentabilität des Investments. Hierzu sind geeignete Steuerungsinstrumente zu etablieren, mit deren Hilfe die relevanten Kennzahlen laufend ermittelt werden. In der Praxis wird hier oft nach dem DCF-Verfahren gearbeitet. Die Ergebnisse dienen dem Immobilienmanager der Orientierung und lösen mit Blick auf die gesetzten Parameter einen Korrekturprozess aus.

### Fazit

Hierzu sollten von Beginn an die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen werden um die Rendite und Ertragserwartungen zu sichern.

## Gesetze und Rechtsprechung

### Gerichtsvollzieher muss Auskunftssperre beachten

(BGH; Beschluss vom 10.10.2018 - VII ZB 12/15)

Der Gerichtsvollzieher ist nicht befugt, bei Eintragung einer Auskunftssperre im Melderegister die Anschrift des Schuldners an den Gläubiger weiterzugeben. Er darf die ihm von der Meldebehörde mitgeteilte Anschrift des Schuldners zur Erledigung der beauftragten Zwangsvollstreckungsmaßnahmen entsprechend verwenden. Jedoch nur solange und insoweit, als dem die Auskunftssperre nicht entgegensteht und er die schutzwürdigen Interessen des Schuldners an der Geheimhaltung seiner Anschrift durch geeignete Maßnahmen wahren kann.

### Geringstes Gebot nicht richtig – trotzdem kann der Zuschlag erteilt werden

(BGH, Beschluss vom 19.04.2018 - V ZB 93/17)

1. Eine Verletzung der Vorschriften über die Feststellung des Geringsten Gebotes führt nur dann zu einer Zuschlagsversagung, wenn der Schuldner in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Das Gericht hat abzuschätzen, ob bei richtiger Feststellung des Geringsten Gebots das gleiche Ergebnis erzielt worden wäre.
2. Eine nicht erfolgte Zustellung der Terminbestimmung an einen Beteiligten führt dann nicht zu einer Zuschlagsversagung, wenn mit einer an Gewissheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine Beeinträchtigung des Übergangenen nicht zu erwarten ist.
3. Wird der Beschluss über die Wertfestsetzung nach § 74a ZVG einem Beteiligten nicht zugestellt, kann dieser den Zuschlag nicht anfechten, wenn er sich nur auf die mangelnde Zustellung beruft und inhaltlich zum festgesetzten Wert sich nicht einlässt.

### Pfändungsschutz für Mieteinkünfte?

(BGH, Beschluss vom 01.03.2018 - IX ZB 95/15)

Ein Schuldner, der seinen Lebensunterhalt aus erwirtschafteten Mieteinkünften bestreitet, kann im Insolvenzverfahren Pfändungsschutz für sonstige Einkünfte beantragen, auch wenn die Mieteinkünfte im Zuge einer vereinbarten stillen Zwangsverwaltung an einen Gläubiger abgeführt werden, dem der Schuldner die Mietforderungen als Sicherheit abgetreten und dem er Grundschulden an den Mietobjekten bestellt hat.

### Schuldbefreiende Leistung beim Oder Konto

(BGH, Urteil vom 20.03.2018- XI ZR 30/16)

Bei einem Gemeinschaftskonto mit Einzelverfügungsbefugnis (so genanntes Oder-Konto) kommt es immer wieder zu Streit wenn die Kontoinhaber sich nicht einigen können, wem das Kontoguthaben zusteht und sich widersprechende Anweisungen an die Bank erteilen. Mit seiner Entscheidung schafft der BGH Rechtssicherheit in dieser Frage.

Grundsätzlich kann das kontoführende Kreditinstitut an jeden Gesamtgläubiger schuldbefreiend leisten, der die Leistung fordert. Bei mehreren Auszahlungsforderungen gilt das Prioritätsprinzip, d.h. das erste Auszahlungsverlangen ist maßgeblich. Dies gilt allerdings nur dann, wenn das erste Auszahlungsverlangen berechtigt und vertragsgemäß war, d.h. ein vertraglicher Auszahlungsanspruch bestand. Verletzt die Bank das Prioritätsprinzip macht diese sich schadenersatzpflichtig.

Will ein Kontoinhaber eine Verfügung zugunsten des anderen verhindern, muss er von seinem vertraglichen Recht der Umwandlung des Oder-Kontos in ein Und-Konto Gebrauch machen, der reine Widerspruch gegen eine Einzelverfügung ist nicht als Umwandlungsantrag auszulegen.

## Gesetze und Rechtsprechung

### Höhere Kontoführungsgebühren für Basiskonten bei Banken zulässig

(LG Köln, Urteil v.03.10.2018 - 21 O 53/17)

Basiskonten werden bei vielen Kreditinstituten mit höheren Kontoführungsgebühren belastet als übliche Girokonten. Der Bundesverband der Verbraucherzentralen hielt dies für unzulässig und reichte Klage ein. Das Landgericht Köln sah die Entgeltklauseln zu den verschiedenen Kontomodellen jedoch als wirksam an und wies die Klage ab.

### Nachgeschobener Kündigungsgrund: Haftbefehl

(OLG Saarbrücken, Urteil v. 14.06.2018 – 4 U 126/17)

Ein Kreditinstitut ist zur fristlosen Kündigung der gesamten Geschäftsbeziehung vor allem dann berechtigt, wenn gegen den Kunden im Rahmen einer von Dritten eingeleiteten Zwangsvollstreckung Haftbefehl zur Erzwingung der Abgabe der Vermögensauskunft erlassen wird. Wird die Kündigung nicht unmittelbar mit diesen Gründen erklärt, sondern – wie im entschiedenen Fall – als fristlose Kündigung mittels Schreiben der Bank nachgeschoben, muss der Haftbefehl zum Zeitpunkt der vorherigen (fristlosen) Kündigung vorgelegen haben. Widrigenfalls ist erneut fristlos zu kündigen.

## Gut zu Wissen

### Höherer Mindestlohn ab Januar 2019

Der gesetzliche Mindestlohn steigt zum 1. Januar 2019 um 42 Cent und im Jahr darauf noch einmal um 16 Cent. Arbeitnehmer haben somit ab dem kommenden Jahr Anspruch auf einen Mindestlohn in Höhe von 9,19 Euro pro Stunde.

### Um wie viel Euro steigt das Kindergeld 2019?

Familienentlastungsgesetz: Das ändert sich 2019 bei Kindergeld, Kinderfreibetrag und Grundfreibetrag

	bis 30.06.2019 (in Euro)	ab 01.07.2019 (in Euro)
Erstes Kind	194	204
Zweites Kind	194	204
Drittes Kind	200	210
Jedes weitere Kind	225	235

Neben der Erhöhung des Kindergelds hat die Bundesregierung beschlossen auch den steuerlichen Kinderfreibetrag zu erhöhen. Er steigt in zwei gleichen Teilen zum 1. Januar 2019 und zum 1. Januar 2020 um jeweils 192 Euro. So erhöht er sich im Jahr 2019 von 7.428 Euro auf 7.620 Euro und im Jahr 2020 dann weiter auf 7.812 Euro. Als weiteren Schritt hat die Regierung beschlossen, den Grundfreibetrag im Jahr 2019 auf 9.168 Euro und 2020 auf 9.408 Euro anzuheben.

## Wir freuen uns auf Ihre Beiträge

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](mailto: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](http://www.hmcs.com)

