vdp-Moratorium für gewerbliche Immobilienfinanzierungen

Tilgungsstundung

(„vdp-Moratorium Tilgung 3.0“)

I. Präambel

Die Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus (***COVID-19-Pandemie***) in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union hat erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftsbetriebe der am Wirtschaftskreislauf Beteiligten gezeigt.

Vor diesem Hintergrund haben die einzelnen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union in ihren Ländern jeweils diverse gesetzliche Regelungen dahingehend geschaffen, dass die am Wirtschaftskreislauf Beteiligten ihre bisher eingegangenen Verträge einerseits aufrechterhalten können, andererseits jedoch Erleichterungen bei der Erfüllung eingegangener vertraglicher Verpflichtungen erhalten.

Zu solchen Erleichterungen gehören auch Zahlungsmoratorien in unterschiedlicher Ausgestaltung, die die am Wirtschaftskreislauf Beteiligten im Rahmen von eingegangenen Darlehensverhältnissen als Darlehensnehmer in der Weise begünstigen sollen, dass sie ihren Verpflichtungen aus den eingegangenen Darlehensverträgen gegenüber den darlehensgebenden Kreditinstituten (die ***Institute)*** für einen gewissen Zeitraum nicht oder zu erheblich erleichterten Bedingungen erfüllen müssen, ohne dabei die Kündigung des Darlehensvertrages durch das jeweils darlehensgebende *Institut* befürchten zu müssen.

Die European Banking Authority (***EBA***) hat am 2. April 2020 Leitlinien zu gesetzlichen Moratorien und Moratorien ohne Gesetzesform für Darlehenszahlungen vor dem Hintergrund der COVID-19-Krise (EBA – GL – 2020 -02) veröffentlicht (die ***Leitlinien***). Diese *Leitlinien* richten sich an zuständige Behörden im Sinne von Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe i der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 und an Kreditinstitute im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Ziffer 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013. Die ***Leitlinien*** wurden am 21. September 2020 durch einen Entscheid der ***EBA*** beendet; jedoch am 2. Dezember 2020 durch ***EBA*** reaktiviert und verlängert (EBA - GL - 2020-15).

In den *Leitlinien* stellt die *EBA* klar, wie Darlehensverträge, die allgemeinen Zahlungsmoratorien unterliegen, aufsichtsrechtlich zu behandeln sind, insbesondere wie diese Darlehensverträge unter dem Gesichtspunkt von sog. Forbearance-Aspekten gemäß der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 anzusehen sind. Allgemeine Moratorien können gesetzlich angeordnet sein oder auf Vereinbarungen beruhen; beide werden gleich behandelt, wenn sie die gleichen, in den *Leitlinien* beschriebenen Voraussetzungen erfüllen.

Vor diesem Hintergrund haben sich mehrere *Institute* unter der Führung des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V. (***vdp***) zusammengeschlossen, um ein Moratorium ohne Gesetzesform entsprechend den Vorgaben der *EBA* zu entwickeln (das ***vdp-Moratorium Tilgung***). Der *vdp* ist einer der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft. Er repräsentiert die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie für den Staat und seine Institutionen.

Die das *vdp-Moratorium Tilgung 3.0* tragenden *Institute* sind in der Anlage 1 aufgeführt.

Den das *vdp-Moratorium Tilgung tragenden* Instituten ist die schwierige Situation bewusst, in die viele ihrer Kunden geraten sind. Sie wollen im Rahmen des rechtlich Möglichen und des wirtschaftlich Vertretbaren einen Beitrag dafür leisten, dass ihre Kunden die Situation überwinden und die Wirtschaft sich von den Folgen der Krise schnell erholt.

Unter der Berücksichtigung der Interessenlagen der Darlehensnehmer am Fortbestand bestehender Darlehensverträge und der Gewährung von Erleichterungen aufgrund der Auswirkungen der *COVID-19-Pandemie* auf deren Geschäftsbetrieb und die Interessenlagen der *Institute* am Fortbestand bestehender Darlehensverträge ohne Veränderung von aufsichtsrechtlichen Bewertungen bei der Gewährung von Zahlungserleichterungen vereinbaren die das *vdp-Moratorium Tilgung* tragenden *Institute* Folgendes:

II. Berechtigte und Antrag

1.

Das das *vdp-Moratorium Tilgung* tragende *Institut* gewährt dem Darlehensnehmer auf dessen Antrag hin eine Stundung seiner vertraglich im Darlehensvertrag eingegangenen Tilgungsverpflichtungen und zwar der im Zeitraum ab dem Eingang des Antrages beim Kreditinstitut bis zum 31. Dezember 2021 fällig werdenden Tilgungsleistungen, jedoch für maximal neun Monate. Sofern dem Darlehensnehmer nach dem vdp-Moratorium Tilgung 1.0 oder dem vdp-Moratorium Tilgung 2.0 bereits eine Stundung der bis zum 31. Dezember 2020 fällig werdenden Tilgungsleistungen gewährt wurde, wird hierfür die Dauer dieser Stundung mit der Dauer der neu gewährten Stundung zusammen gezählt. Die neu gewährte Stundung beträgt also nicht mehr als neun Monate abzüglich der Dauer einer nach dem vdp-Moratorium Tilgung 1.0 oder dem vdp-Moratorium Tilgung 2.0 gewährten Stundung Es fallen nur solche Stundungen unter das *vdp-Moratorium*, für die ferner gilt, dass bis zum 31. März 2021 sowohl der Darlehensnehmer die Stundungsmöglichkeit gem. Ziffer 5 in Anspruch genommen hat als auch das das *vdp-Moratorium Tilgung* tragende Institut dem Darlehensnehmer bestätigt hat, dass die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme erfüllt sind, und ihm die Änderung der vorgesehenen Zahlungen gem. Ziffer 6 mitgeteilt hat.

2.

Berechtigt zur Stundung sind alle Darlehensnehmer für Darlehen, die vollständig mit Grundpfandrechten an Immobilien (Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten wie Erbbaurechten und Teileigentumsrechten) besichert sind, die zu mindestens 50% des Ertrages nicht wohnwirtschaftlich genutzt werden.

3.

Sofern die Immobilien in anderen Ländern liegen oder der Darlehensvertrag nicht deutschem Recht unterliegt, erfolgt die Stundung jeweils durch Abschluss einer eigenen, getrennten Vereinbarung mit dem Darlehensnehmer zur Umsetzung dieses *vdp-Moratoriums Tilgung* nach der Rechtsordnung des Darlehensvertrages unter Beachtung der Anforderungen dieser Rechtsordnung und der Rechtsordnung am Ort der Immobilien. Zudem ist die Stundung nach dieser Vereinbarung ausgeschlossen, wenn nicht gesetzlich gesichert ist, dass eine Insolvenzanfechtung oder vergleichbare Maßnahme in der Folge der Stundung ausgeschlossen ist. Wenn das das *Moratorium* tragende *Institut* sich in einem Land einer Vereinbarung für ein Tilgungsmoratorium der dortigen Kreditwirtschaft angeschlossen hat, kommt bei einem

Darlehen, das unter die dortige Vereinbarung fällt, diese Vereinbarung und nicht das *vdp-Moratorium Tilgung* zur Anwendung.

4.

Bei Darlehensnehmern, die Verbraucher (im Sinne des Art. 240 § 1 EGBGB) sind, ist die Stundung auf der Grundlage dieser Vereinbarung nicht vorgesehen.

5.

Die Stundung erfolgt auf einen Antrag des Darlehensnehmers. Der Antrag ist gegenüber dem das *vdp-Moratorium Tilgung* tragenden *Institut* als Darlehensgeber schriftlich oder in Textform bei dem gewohnten Ansprechpartner oder einer dafür bekannt gemachten Post- oder e-mail-Adresse zu erklären.

6.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen auf Plausibilität und Vollständigkeit teilt das das *vdp-Moratorium Tilgung* tragende *Institut* als Darlehensgeber dem antragstellenden Darlehensnehmer in gleicher Form mit, ob sein Antrag angenommen worden ist oder nicht.

III. Bedingungen des vdp-Moratoriums Tilgung

7.

Das *vdp-Moratorium Tilgung* wird gewährt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

a. Der Darlehensvertrag wurde vor dem 14. März 2020 abgeschlossen und das Darlehen bis zu diesem Zeitpunkt vertragsgemäß ausgezahlt.

b. Vertragspartner des Darlehens ist das das *Moratorium* tragende *Institut*. Wurde das Darlehen von mehreren Darlehensgebern gewährt, sind sie alle das *Moratorium* tragende *Institute*, oder diejenigen der Darlehensgeber, die nicht zu den das *Moratorium* tragenden *Instituten* gehören, stimmen der Stundung zu.

c. Ein Dritter, dessen Zustimmung zur Stundung das das *Moratorium* tragende *Institut* benötigt, gibt seine Zustimmung auf Anfrage des das *Moratorium* tragenden *Institutes*.

d. Zins- und Tilgungsleistungen, die bis zur Antragsstellung fällig wurden, sind vertragsgemäß erbracht oder bezüglich der Tilgungsleistung auf der Grundlage des vdp-Moratoriums 1.0 oder 2.0 gestundet worden.

e. Die Immobilienfinanzierung ist durch die wirtschaftlichen und/oder regulatorischen Folgen der Covid-19-Pandemie betroffen. Diese Veränderungen sind auf die wirtschaftlichen und/oder regulatorischen Folgen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen; der Antragsteller wird dies begründen und in geeigneter Weise belegen. Dem Darlehensnehmer ist es, insbesondere mit Rücksicht auf die finanzielle Situation zum Zeitpunkt der Antragstellung und die wirtschaftliche Fortführung des Objektes, wirtschaftlich nicht zumutbar, das Darlehen unter Fortführung der bisherigen Konditionen zu bedienen. Der Darlehensnehmer setzt in angemessener Weise vorhandene Liquidität zur Aufrechterhaltung der Tilgung ein und bemüht sich um wirtschaftliche Unterstützung durch geeignete öffentliche Unterstützungsprogramme.

f. Der Darlehensnehmer hat seit dem 30. September 2020 keine Gewinne ausgeschüttet, Dividenden gezahlt, Gesellschafterdarlehen gewährt oder auf deren Bedienung verzichtet und tut dies während des gesamten Zeitraumes der Stundung und bis zur Nachzahlung der gestundeten Beträge nicht.

g. Der Darlehensnehmer hat den Antrag rechtzeitig vor dem 31. März 2021 gestellt, und das *das Moratorium* tragende *Institut* hat ihm bis zum 31. März 2021 bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme erfüllt sind und die veränderten Zahlungen mitgeteilt.

8.

Die Stundung wird nur in Form einer Tilgungsaussetzung gewährt. Gestundet werden alle im Zeitraum ab dem Eingang des Antrages beim Kreditinstitut bis zum 31. Dezember 2021 fällig werdenden Tilgungsleistungen, jedoch für insgesamt maximal neun Monate.

9.

Durch die Aussetzung der Leistungen wird die Laufzeit des Darlehensvertrages nicht verlängert. Durch die geringere Tilgung können sich in der weiteren Laufzeit des Darlehens höhere Zinsleistungen ergeben. Die ausgesetzten Tilgungsleistungen sind am Ende der Laufzeit des Darlehensvertrages zusammen mit dem dann noch zur Rückzahlung fälligen Restkapital des Darlehens zurückzuzahlen. Wenn im Darlehensvertrag neue Zinsbindungsperioden vorgesehen sind, wird das Angebot des *das Moratorium* tragenden *Institutes* für eine neue Zinsbindungsperiode für das höhere Restkapital gemacht werden.

10.

Der Darlehensnehmer hat das Recht, für alle Fälligkeitstermine bis zum Ende der Stundung die Tilgungen entsprechend den ursprünglichen Vereinbarungen zu leisten; er wird sich bemühen, das zu tun. Er muss dies jeweils mindestens eine Woche vorher ankündigen.

11.

Der Darlehensnehmer darf die gestundete Tilgung auch nach dem Ende der Stundung jederzeit ganz oder teilweise auch vor der Endfälligkeit des Darlehens leisten. Er muss dies jeweils mindestens eine Woche vorher ankündigen.

12.

Ein etwaiges zusätzlich vom Darlehensnehmer abgeschlossenes Zinssicherungsgeschäft bleibt von den vorliegenden Regelungen des *vdp-Moratoriums Tilgung* unberührt.

13.

Im Falle der Gewährung einer Stundung nach den Regelungen des *vdp-Moratoriums Tilgung* gelten die übrigen Bestimmungen des Darlehensvertrages als sinngemäß angepasst. Dies betrifft insbesondere, ohne dass die nachfolgende Aufzählung abschließend ist, folgende Vereinbarungen des Darlehensvertrages:

a. Zeitpunkt der Fälligkeit der Tilgungsleistungen,

b. Gesamthöhe der Leistungen

c. Restschuld am Ende der Laufzeit

d. Die vereinbarten Finanzkennzahlen sind an die durch die Stundung ausgelöste vorübergehende Veränderung der Zahlungsströme angepasst.

e. Zusicherungen, die der Darlehensnehmer gegeben hat und die während der Dauer der Stundung in der Folge von wirtschaftlichen und/oder regulatorischen Folgen der Covid-19-Pandemie nicht eingehalten werden, werden als vorübergehend ausgesetzt behandelt.

IV. Weitere Bestimmungen

14.

Die Ablehnung einer Antragstellung ist endgültig und berechtigt, soweit sich die zu Grunde liegenden Sachverhalte nicht geändert haben, den antragstellenden Darlehensnehmer nicht zu einer weiteren Antragstellung für dasselbe Darlehen gegenüber dem das *vdp-Moratorium* tragenden *Institut* als Darlehensgeber.

15.

Die nach den Regelungen des *vdp-Moratoriums Tilgung* erfolgten Änderungen der Darlehensverträge stellen Sonderregelungen zur Regelung einer besonderen Situation dar und sollen deshalb grundsätzlich nur solange aufrecht erhalten bleiben, wie dies unter Wahrung der beiderseitigen Interessen von Darlehensnehmer und dem das *vdp-Moratorium* als Darlehensgeber tragenden *Institut* erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund haben sich der Darlehensnehmer und das das *vdp-Moratorium* als Darlehensgeber tragende *Institut* über neue Entwicklungen der Auswirkungen der *COVID-19-Pandemie* auf den Darlehensvertrag unverzüglich gegenseitig zu informieren und sich darum zu bemühen, die ursprünglichen Bestimmungen des Darlehensvertrages vor Änderung desselben durch das *vdp-Moratorium* sobald wie möglich wiederherzustellen.

16.

Gebühren für die Stundung werden nicht erhoben. Sollten an anderer Stelle für den Darlehensnehmer Kosten entstehen, etwa die Kosten einer in Folge der vertraglichen Änderungen notwendigen Beurkundung, hat er diese zu tragen.

17.

Es bleibt dem *das Moratorium* tragenden *Institut* unbenommen, in Vereinbarungen mit Darlehensnehmern unabhängig von den Vereinbarungen *des vdp-Moratoriums Tilgung* über die in diesem Moratorium eingeräumten Begünstigungen hinauszugehen.

V. Regelungen mit Wirkung zwischen den *das Moratorium* tragenden *Instituten* sowie dem vdp

18.

Der vdp wird mit den das *vdp-Moratorium Tilgung* tragenden *Instituten* dieses Abkommen gegenüber der BaFin und der EBA in der durch die EBA-Guidelines vom 2. April 2020 sowie 2. Dezember 2020 geforderten Weise bekanntmachen.

19.

Die das *Moratorium* tragenden *Institute* werden die Regelungen der EBA-Guidelines vom 2. April 2020 und vom 2. Dezember 2020 in Anspruch nehmen.

20.

Der vdp wird das *vdp-Moratorium Tilgung* in geeigneter Weise öffentlich bekannt machen sowie die Vereinbarung auf seiner Website veröffentlichen. Die das *Moratorium* tragenden *Institute* geben das Moratorium allen in Frage kommenden Kunden zur Kenntnis und entscheiden unabhängig über eine eigene Veröffentlichung.

21.

Die das *Moratorium* tragenden *Institute* werden den vdp in von den zuständigen Gremien des vdp festgelegter Weise über den Umfang der in Frage kommenden Darlehen und den Umfang der Nutzung, getrennt nach Nutzungsarten, informieren und halten diese Information auch für die Meldung bei der Aufsicht vor.