



[<http://www.bafin.de/DE/Startseite>

[/startseite_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390](http://www.bafin.de/DE/Startseite)] Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht

Willkommen auf der Seite der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Sie sind hier: [Startseite](http://www.bafin.de/DE/Startseite) [<http://www.bafin.de/DE/Startseite>

[/startseite_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390](http://www.bafin.de/DE/Startseite)] [Daten & Dokumente](#)

[<http://www.bafin.de/DE/DatenDokumente>

[/datendokumente_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390](http://www.bafin.de/DE/DatenDokumente)] **Verlautbarung zum**

Refinanzierungsregister

Verlautbarung zum Refinanzierungsregister

1. Januar 2014

Besicherung von Konsortialkrediten durch Versicherungsunternehmen unter Verwendung eines
Refinanzierungsregisters

Auf dieser Seite:

- [I Allgemeines](#)
- [II Aufsichtsrechtliche Betrachtung](#)
- [III Überwachung der Geschäfte](#)

I Allgemeines

Mit der Verlautbarung will die BaFin darüber informieren, dass nunmehr auch den Versicherungsunternehmen, Pensionsfonds und Pensionskassen bei Konsortialfinanzierungen die Nutzung von sogenannten Refinanzierungsregistern ermöglicht wurde.

Am 28.09.2005 ist das Refinanzierungsgesetz in Kraft getreten. Mit ihm sollte dem bestehenden erheblichen volkswirtschaftlichen Interesse an einer Erleichterung der Finanzierung und Refinanzierung für die deutsche Wirtschaft Rechnung getragen werden. Durch günstige Finanzierungsmöglichkeiten sollen Unternehmen bei der Steigerung ihrer Ertragskraft und somit bei der Behauptung im globalisierten Wettbewerb unterstützt werden. Insbesondere wurden True-Sale-Verbriefungen durch die Einführung des Refinanzierungsregisters erleichtert.

Die Vorteile des Refinanzierungsregisters liegen in der prozeduralen Vereinfachung und Beschleunigung und der damit verbundenen Kostenreduktion durch Wegfall einer doppelten Grundschuldbestellung, bei vergleichbarer Rechtssicherheit für den Übertragungsberechtigten im Insolvenzfall.

II Aufsichtsrechtliche Betrachtung

Konsortialfinanzierungen unter Beteiligung mehrerer Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen erfolgten bisher häufig in der Variante der so genannten unechten Konsortialfinanzierung. Zwischen dem Darlehensnehmer und einem Kreditinstitut als Konsortialführer sowie einem Versicherungsunternehmen als Darlehensgeber werden jeweils rechtlich selbständige Kreditverträge, die in einer Urkunde zusammengefasst werden, geschlossen. Über den Konsortialvertrag wird sichergestellt, dass Ansprüche der Konsorten in ihrer Eigenschaft als Darlehensgeber gegen den Darlehensnehmer nur gemeinsam, gleichzeitig und nur über den Konsortialführer geltend gemacht werden können. Zahlungen des Darlehensnehmers erfolgen sodann nicht unmittelbar an die einzelnen Konsorten, sondern über den Konsortialführer an die einzelnen Konsorten. Dinglich werden die Forderungen aus den einzelnen Darlehensverträgen durch die jeweilige Bestellung von Grundpfandrechten abgesichert. Sicherungsgeber ist der Darlehensnehmer, der zugunsten des Konsortialführers (=Kreditinstitut und Sicherungsnehmer) eine Grundschuld an in seinem Eigentum stehenden Grundstücken bestellt. Weiterer – und von dem Kreditinstitut unabhängiger – Sicherungsnehmer ist das

Versicherungsunternehmen, zugunsten dessen der Darlehensnehmer eine eigene Grundschuld bestellt. Als Grundschuld wird jeweils eine Briefgrundschuld bestellt. Die Teilbriefe werden jeweils den Sicherungsnehmern (Kreditinstitut und Versicherungsunternehmen) ausgehändigt. Das Versicherungsunternehmen nimmt den Brief unter Doppelverschluss des Treuhänders.

Zur Vermeidung einer kosten- und zeitintensiven Bestellung von Grundschulden können Versicherungsunternehmen im Sonderfall der Konsortialfinanzierung nun auch ein Refinanzierungsregister nutzen. Die Besicherung eines Konsortialkredites über ein Refinanzierungsregister erfolgt, indem der den Konsortialkredit vergebende Konsortialführer ein Refinanzierungsregister errichtet und die Gegenstände des Konsortialkredites mit Anteilsangabe für die jeweiligen Konsorten in das Register einträgt und treuhänderisch verwaltet. Die Eintragung der Gegenstände bewirkt jedoch weder vor noch nach Eintritt der Insolvenz des Refinanzierungsunternehmens eine dingliche Übertragung der Gegenstände. Inhaber ist somit immer noch der Konsortialführer als registerführendes Unternehmen und nicht die einzelnen Konsorten. Diese erlangen jedoch durch die ordnungsgemäße Eintragung einen insolvenzfesten Übertragungsanspruch nach § 47 InsO, für dessen Durchführung im Insolvenzfall wiederum die Übertragung notwendig ist. Durch Verwendung des Refinanzierungsregisters werden somit die dinglichen Übertragungen an die Konsorten erspart.

Diese Vorgehensweise ist sowohl durch das Rundschreiben R 13/2005 (VA) als auch die Vorschriften zum Refinanzierungsregister im KWG gedeckt. Das Rundschreiben R 13/2005 (VA), hier Ziffer 2.5.1.1, ermöglicht Versicherungsunternehmen, Pensionsfonds und Pensionskassen Werte des Sicherungsvermögens durch ein Kreditinstitut verwahren zu lassen. Ein Treuhändersperrvermerk auf der im Grundbuch eingetragenen Grundschuld wird nach Ziffer 2.6.3.3 Absatz 5 des Rundschreibens R 13/2005 (VA) bei Konsortialdarlehen, die durch Brief- und Buchgrundpfandrechte besichert sind, nicht gefordert. Stattdessen hat der Vorstand des Unternehmens, vor jeder Verfügung die schriftliche Zustimmung des Treuhänders einzuholen. Diese Vorgabe des Rundschreibens wird durch die Ergänzungen des § 22 d Absatz 5 Satz 2 und Absatz 2 Satz 3 KWG (Zustimmungserfordernis des Treuhänders zur Löschung von Eintragungen im Refinanzierungsregister bzw. das Unterrichtserfordernis des Treuhänders bei Eintragungen im Refinanzierungsregister) erfüllt.

Gemäß Rundschreiben 13/2005 (VA) hier Ziffer 2.3.8 hat der Treuhänder zu erklären, dass vom Schuldner eine Aufrechnungs- und eine Pfandverzichtserklärung vorliegt. Der Zurückbehaltungs- sowie der Aufrechnungsverzicht sind gesetzlich unter § 22 j Absatz 3 Satz 1 KWG geregelt. Demnach sind sowohl Zurückbehaltung als auch Aufrechnung ausgeschlossen. Da der Pfandverzicht gesetzlich nicht geregelt wurde, ist dieser im Konsortialvertrag explizit aufzunehmen. Der Konsortialführer hat zu erklären, dass er auf alle Pfand-, Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte ausdrücklich verzichtet.

Das KWG hat durch das zum 01.01.2014 in Kraft getretene CRD IV Umsetzungsgesetz im Bereich des Refinanzierungsgesetzes in allen relevanten Paragraphen (§§ 22a ff KWG) Ergänzungen erfahren, so dass nunmehr auch private oder öffentlich rechtliche Versicherungsunternehmen sowie Pensionsfonds und Pensionskassen im Sinne des Gesetzes zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung Refinanzierungsregister bei Konsortialkrediten nutzen können.

III Überwachung der Geschäfte

Auf Vorschlag des registerführenden Unternehmens wird seitens der BaFin eine natürliche Person als Verwalter des Refinanzierungsregisters bestellt, der die ordnungsgemäße Führung des Registers durch das registerführende Unternehmen überwacht und der BaFin hierüber Auskunft erteilt.

Die Konsorten haben weder ein Auskunfts- noch ein Einsichtsrecht. Die Überwachung des Registers erfolgt durch den Verwalter und die BaFin.

-
-
- [Datenschutz](http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Rechtliches/Datenschutz/datenschutz_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390) [http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Rechtliches/Datenschutz/datenschutz_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390]
 - [Impressum](http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Rechtliches/Impressum/impressum_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390) [http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Rechtliches/Impressum/impressum_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390]
 - [Nutzungsbedingungen](http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Rechtliches/Nutzungsbedingungen/nutzungsbedingungen_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390) [http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Rechtliches/Nutzungsbedingungen/nutzungsbedingungen_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390]
 - [Inhaltsverzeichnis](http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Service/Inhaltsverzeichnis/inhaltsverzeichnis_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390) [http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Service/Inhaltsverzeichnis/inhaltsverzeichnis_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390]
 - [Wegbeschreibung](http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Service/Wegbeschreibung/wegbeschreibung_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390) [http://www.bafin.de/DE/Service/Footer/Service/Wegbeschreibung/wegbeschreibung_node.html;jsessionid=C916AA0E22F1A66CBC5D7A4432170720.1_cid390]

