294673 - Das Urteil darüber mit der Bank ein Grundstück zu kaufen, daraufhin verkauft die Bank ihren Anteil an den Kunden mit einem Zuschlag

Frage

Es gibt in Deutschland eine islamische Bank, die Kredite für den Kauf von Häusern gibt. Ich möchte mich vergewissern, ob diese Handhabung erlaubt ist.

Die Bank gründet mit dem Käufer eine Partnerschaft. Mit dem Namen dieser beglaubigten Partnerschaft wird das Haus mit der Bedingung gekauft, dass die Bank 65% und der Käufer 35%, vom Wert des Hauses, zahlen. Danach verkauft die Bank ihren Anteil an den Kunden mit einem Zuschlag. Dieser beinhaltet einen festen Betrag, der innerhalb von zehn Jahren nicht steigt. Wenn der Kunde nicht in der Lage ist den Betrag, in der bekannten Zeit, zu zahlen, versucht die Bank dem Käufer eine Frist zu geben. Und wenn er es weiterhin nicht schafft, so steigt der Zins nicht, vielmehr wird die Angelegenheit an die Justiz gebracht. Ist diese Art von Kredit erlaubt?

Detaillierte Antwort

Alles Lob gebührt Allah..

Erstens:

Dieser Umgang ist kein Kredit. Vielmehr ist es eine abnehmende Partnerschaft und es besteht darin kein Problem, wenn die islamischen Richtlinien dafür eingehalten werden. Diesbezüglich wurde ein Beschluss vom „Islamischen Fiqh-Gremium“ erlassen.

Die zwei wichtigsten Richtlinien dafür sind:

1. Es ist nicht erlaubt in dieser Partnerschaft sowohl den Kauf als auch den Verkauf als Bedingung festzulegen. Vielmehr sind sie Partner im Besitz des Hauses und die Bank verspricht unabhängig

(von der Partnerschaft), dass sie ihren Anteil verkauft.

2. Der Verkauf des Anteils der Bank muss mit dem Marktwert, zur Zeit des Verkaufs, verkauft werden, ohne sich dabei an den Wert, mit dem man das Haus gekauft hat, zu halten. Wenn nun Verlust erfolgt und der Wert des Grundstücks sinkt, müssen beide Seiten, entsprechend ihrer Anteile, dafür aufkommen. Es ist aber nicht erlaubt sich zu verpflichten die Anteile, mit dem Wert am Anfang des Vorhabens, zu kaufen, denn dies ist eine Garantie für die Anteile des Partners, was verboten ist.

Und im Beschluss des Gremiums steht:

„Die abnehmende Partnerschaft ist erlaubt, wenn man sich an allgemeinen Regeln der Partnerschaften hält und folgende Richtlinien gewahrt werden:

a) Es ist der einen Seite nicht erlaubt sich zu verpflichten den Anteil der anderen Seite in dem Wert zu kaufen, in dem sich der Wert des Anteils bei der Gründung der Partnerschaft befindet. Da man darin dem Partner seinen Anteil garantiert. Vielmehr soll der Wert des Anteils mit dem Marktwert am Verkaufstag festgelegt werden, oder worin sich beide Seiten beim Verkauf einig sind.

b) Es ist nicht erlaubt einer Partei die Kosten der Versicherung, Instandhaltung und allen weiteren Kosten (allein) aufzuerlegen. Vielmehr müssen sich alle Parteien, innerhalb der Partnerschaft, um ihren Anteil kümmern.“

In „Al-Ma'ayir Asch-Schar'iyah“ (S. 206) steht:
„Die abnehmende Partnerschaft ist gleichbedeutend mit einer Partnerschaft, in der sich eine Partei verpflichtet den Anteil der anderen schrittweise zu kaufen, bis der Käufer das Vorhaben vollkommen besitzt.

Dieser Prozess bildet sich anfangs aus der Partnerschaft und dann dem Kauf und Verkauf zwischen den Partner. In der Partnerschaft soll der Kauf und Verkauf nicht als Bedingung festgelegt werden, vielmehr soll dies durch ein Versprechen entstehen, welcher unabhängig von der Partnerschaft ist.

Ebenso erfolgt der Kauf und Verkauf durch einen von der Partnerschaft unabhängigen Vertrag. Und es ist nicht erlaubt einen der beiden Verträge für den anderen als Bedingung festzulegen.“

Zweitens:

Es ist der Bank gestattet dem Kunden ihren Anteil mit einem Zuschlag zu verkaufen, unter der Bedingung, dass dies nach dem Erwerb des Grundstücks geschieht und dass der Vertrag für den Zuschlag frei von einer Voraussetzung mit Zinsen ist, wie wenn man voraussetzt, dass, bei Verspätung der Ratenzahlung, ein Bußgeld gezahlt werden muss.

Wenn diese Richtlinien eingehalten werden, besteht für diesen Umgang kein Problem.

Und Allah weiß es am besten.