

**Verkauf von Immobilienkrediten- Probleme für vertragstreue Kunden? Eine nüchterne Betrachtung.,
von Rechtsanwalt Dipl.-Jur.(Univ.) Wolfgang Bormann, Notar a.D.
Sonntag, 21. Juni 2009**

Die Diskussionen um "Verkäufe von Immobilienkrediten" und ihre Auswirkungen auf betroffene Darlehensnehmer beherrschten Anfang des Jahres das aktuelle Tagesgeschehen. Häufig werden ganze Kreditpakete durch Banken zu Refinanzierungszwecken veräußert. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Bankgeheimnis und Datenschutz dem nicht entgegen stehen (NJW 2007, 2106 ff).

Die Medien verbreiteten die Horrormeldungen:

Kreditaufkäufer haben Wolfgang F. alles genommen, sein Haus wurde zwangsversteigert. Er ist verbittert, denn seine Raten für das Darlehen hat er immer bezahlt: "Man glaubt nicht mehr an das deutsche Recht" Vor dem Zugriff ausländischer Gesellschaften schützen derzeit deutsche Gesetze nicht. (so "ARD Ratgeber Geld" BR, Samstag, 26. Januar 2008)

Realität oder Panikmache?

Im Focus der seriösen Diskussionen steht die große Unsicherheit von Bürgern in Bezug auf Grundpfandrechte, die sie zur Kreditsicherung bestellen müssen. Auslöser dieser Unsicherheit sind die offenbar gewordenen Schwierigkeiten, wenn sich Darlehensnehmer unerwartet neuen Gläubigern gegenübersehen. Zu nennen ist insbesondere die Veräußerung eines Kreditportfolios durch Kreditinstitute an sog. Finanzinvestoren, die vielfach im Ausland sitzen. Die neuen Gläubiger sind in derartigen Konstellationen oftmals weniger an der Fortsetzung einer ungestörten Geschäftsbeziehung mit dem Darlehensnehmer als an einer zeitnahen Verwertung der erworbenen Darlehensforderung interessiert. In den Medien wurde in diesem Zusammenhang vermehrt die Gefahr erörtert, dass hierzu unmittelbar auf eine dingliche Sicherheit zurückgegriffen werden könne ohne Rücksicht auf etwaige Sicherungsvereinbarungen zwischen Altgläubiger und Darlehensnehmer (dazu etwa die ARD-Sendung "plusminus" vom 20.11.2007).

Typischerweise wird bei der Immobilienfinanzierung das Darlehen durch eine auf der Immobilie lastende Grundschuld besichert. Eine vollstreckbare Grundschuld berechtigt den Inhaber dazu, den belasteten Grundbesitz jederzeit zwangsversteigern zu lassen und sich aus dem Erlös zu befriedigen, da die Grundschuld grundsätzlich von der gesicherten Forderung losgelöst ist. Um hier eine Verbindung zu erstellen wird regelmäßig mit der Bank eine Sicherungs- und Verwertungsvereinbarung (sog. Zweckerklärung) geschlossen. Diese bestimmt den Kreis der gesicherten Forderungen und verbietet die Verwertung der Sicherheiten, solange die gesicherten Forderungen vertragsgemäß bedient werden.

Es muss zunächst danach unterschieden werden, was tatsächlich Gegenstand des "Kreditverkaufs" ist: Eine Übertragung des gesamten Darlehensvertrages dürfte letztendlich an der fehlenden Mitwirkung des Darlehensnehmers (vgl. §§ 414, 415 BGB) scheitern, sodass nur eine Forderungsabtretung in Betracht kommt. Die Regel dürfte hier die "gebündelte" Abtretung von Darlehensforderung und Grundschuld bilden. Denn eine isolierte Abtretung der Darlehensforderung wird faktisch an den Interessen des Erwerbers scheitern. Umgekehrt dürfte eine isolierte Abtretung der Grundschuld schon aufgrund der einschränkende Bindungen aus dem Sicherungsvertrag, bestünde - wie der BGH mehrfach entschieden hat - die Gefahr von Ersatzansprüchen des Sicherungsgebers.

Bei der typischerweise "gebündelten" Abtretung schließt sich sodann die Frage an, wie es sich mit dem Sicherungsvertrag verhält, der Forderung und Grundschuld verknüpft.

Schuldrechtliche Absprachen zwischen dem ursprünglichen Kreditinstitut und dem Schuldner können der Grundschuld nach einer Abtretung nur nach Maßgabe der §§1157, 892 BGB entgegengehalten werden. Dabei stellt die

Rechtsprechung zwar hohe Anforderungen an die notwendige positive Kenntnis derartiger Einreden. Gleichwohl dürfte sie bei den erwerbenden Kreditinstituten oder Investoren ohne Weiteres vorhanden sein. Schon in ihrem eigenen Interesse werden sie in einen solchen Forderungskauf nur nach eingehender Prüfung (der sog. Due Diligence) einwilligen. Sich auf eine fehlende Kenntnis über die genaue Höhe der Valutierung der übertragenen Grundschulden berufen zu wollen, dürfte in einem solchen Fall ausscheiden. Die Ausführungen der Kreditbranche in der öffentlichen Anhörung des Deutschen Bundestages haben dies bestätigt. Außerdem dürfte es allgemeine Vertragspraxis sein, den Erwerber eines Kreditportfolios (bestehend aus Darlehensforderungen und ihrer Sicherung dienenden Grundschulden) in die Verpflichtungen aus der Sicherungsabrede eintreten zu lassen, so dass die für das abtretende Kreditinstitut geltenden Beschränkungen hinsichtlich der Verwertung der Grundschuld auch für den Erwerber gelten. Auskünfte aus der Kreditbranche bestätigen diese Praxis. Hintergrund dafür dürfte nicht zuletzt die Gefahr von Schadensersatzforderungen des Darlehensnehmers sein, denen sich die veräußernde Bank andernfalls gegenüber sähe.

Eine andere Frage bilden freilich die faktischen Schwierigkeiten, die sich für Darlehensnehmer entwickeln können, wenn Neugläubiger die für sie fortgeltenden Einschränkungen aus der Sicherungsabrede aus Unkenntnis oder bewusst rechtswidrig missachten. In solchen Fällen können sich Darlehensnehmer trotz ordnungsgemäßer Zahlung Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgesetzt sehen, die sie u. U. gerichtlich abwehren müssen.

Auch der Bundesgerichtshof erkennt in ständiger Rechtsprechung das schutzwürdige Interesse der Kreditwirtschaft an, Darlehen durch eine (sofort fällige und vollstreckbare) Grundschuld sowie ein Schuldanerkenntnis samt Zwangsvollstreckungsunterwerfung gegen eine Vermögensverschlechterung des Darlehensnehmers abzusichern; dabei betont er, dass das Gesetz hinreichende Schutzmaßnahmen für den Schuldner vorhalte, um gegen eine ungerechtfertigte Inanspruchnahme vorzugehen.

Die Schlussfolgerung des Bayerischen Rundfunks in der oben zitierten Sendung, wonach vor dem Zugriff ausländischer Gesellschaften derzeit deutsche Gesetze nicht schützen, dokumentiert allenfalls mangelnde Rechtskenntnisse, denn die Instrumente der Vollstreckungsgegenklage verbunden mit Maßnahmen zur einstweiligen Einstellung der Zwangsvollstreckung bieten ausreichende Rechtsbehelfe für den Darlehensnehmer.

Aktualisierung:

Im Rahmen des Risikobegrenzungsgesetzes wurde 2008 gesetzlich festgeschrieben, dass es keinen gutgläubigen einredefreien Erwerb der Sicherungsgrundschuld geben kann. Wird der Kredit verkauft, kann der Darlehensnehmer dem neuen Gläubiger diese Sicherungsabrede entgegenhalten. Ein bisher - mangels Kenntnis der Sicherungsabrede - nach § 1157 S. 2 BGB dennoch möglicher gutgläubiger einredefreier Erwerb der Sicherungsgrundschuld wird durch die neue Regelung nach § 1192 Abs. 1a BGB ausgeschlossen.

Das Kapital einer Grundschuld muss gem. § 1193 Abs. 1 S. 1, 3 BGB mit einer sechsmonatigen Frist gekündigt werden, bevor die Zwangsvollstreckung aus ihr betrieben werden kann. Eine hiervon abweichende vertragliche Vereinbarung wird aufgrund des Risikobegrenzungsgesetzes künftig durch § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB ausgeschlossen, wenn die Grundschuld der Sicherung einer Geldforderung dient. Das Gleiche gilt auch für die Zwangsverwaltung eines Grundstücks.

(Zu den rechtlichen Grundlagen wird auf die Kommentierung des Verfassers zu § 1191 BGB verwiesen; den link finden Sie auf der homepage des Verfassers unter "Publikationen")

Kontakt:

Rechtsanwalt Dipl.-Jur.(Univ.) Wolfgang Bormann, Notar a.D.
Bismarckstrasse 12, 35510 Butzbach
Tel.: 06033-7964415
Fax: 01805-889088659
E-Mail: wb.ra@gmx.net
Internet: <http://www.bormann.de.tl>