

1

Die Grundschuld

Viele Immobilienerwerber finanzieren den Kauf der Eigentumswohnung oder des Hausgrundstücks über eine Bank oder Sparkasse. Die Kreditvergabe erfolgt in diesem Fall gegen Sicherheiten, zumeist Grundschulden, die als Belastungen im Grundbuch der Immobilie eingetragen werden. Die Verknüpfung zwischen der Darlehensschuld und der Grundschuld wird durch die so genannte Sicherungszweckerklärung hergestellt, die unter anderem regelt, welche Forderungen die Grundschuld absichert und unter welchen Umständen die Zwangsvollstreckung stattfinden kann.

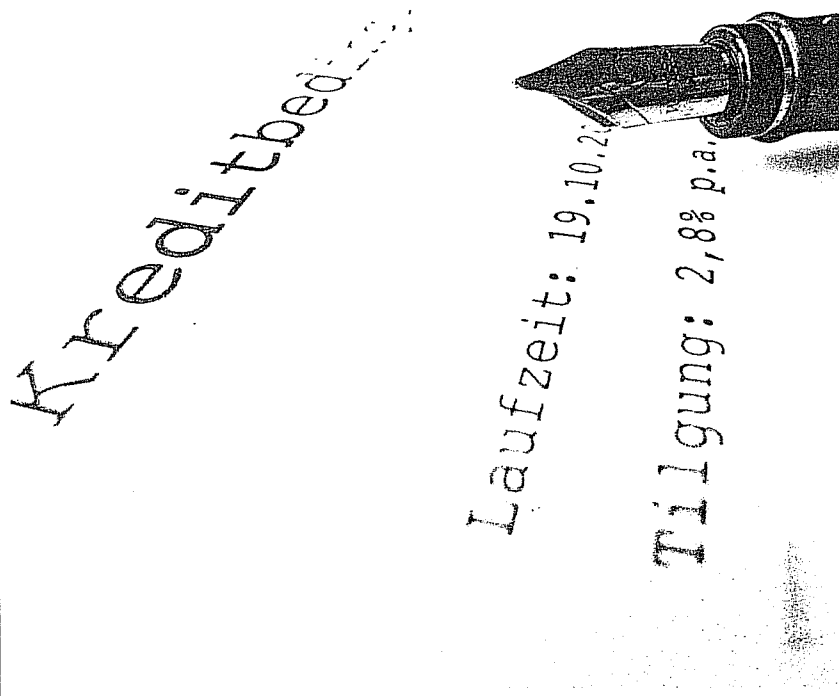
2

Veräußerung durch die Bank

Immer mehr große Geschäftsbanken verkaufen ganze Kreditpakete nebst Sicherheiten, vor allem Grundschulden, an in- und ausländische Finanzinvestoren. Teilweise geschieht das aus Refinanzierungsgründen – die Bank möchte sich nicht mehr mit der Eintreibung der Forderungen herumschlagen, sondern gleich „frisches Geld“ vom Käufer der Forderungen erhalten. Zugleich entlasten Forderungsverkäufe die Bank, weil laut Eigenkapitalvorschrift „Basel II“ jeder Kredit mit Risiko- beziehungsweise Eigenkapital unterlegt sein muss. Das schränkt den Handlungsspielraum der Bank für das Neukreditgeschäft ein. Deshalb stehen in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken (AGB-Banken) bereits ausdrückliche Regelungen über den Verkauf von Krediten zum Zweck der Refinanzierung. Die meist international operierenden Gesellschaften, die Kreditforderungen kaufen, verdienen indem sie günstig erworbene Forderungen

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DEN VERKAUF VON GRUNDSCHULDEN

Unter Immobilieneigentümern geht die Angst vor aggressiven Investoren um. Was es mit dem Handel mit Krediten und Grundschulden auf sich hat, erläutert Stephan J. Bultmann.



RAUFELD/JAN AHRENBERG

Kommt der Kunde mit der Ratenzahlung in Verzug, verkaufen immer mehr Banken das Kreditpaket nebst Sicherheiten.

schnellstmöglich weiterverkaufen oder eintreiben.

3

Entscheidungen der Justiz

Anfänglich hat die Rechtsprechung den Verkauf von Kreditforderungen durchaus kritisch gesehen. Allerdings blieben entsprechende Entscheidungen rar. Insbesondere ist hier das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 25.05.2004 (U 84/04) zu nennen, das in der Forderungsabtretung eine Verletzung des Bankgeheim-

nisses sah. Der Bundesgerichtshof (BGH) vertritt dagegen die Auffassung, dass die Abtretung von Kreditforderungen zu Refinanzierungszwecken weder das Bankgeheimnis verletzt noch gegen das Bundesdatenschutzgesetz verstößt (Urteil vom 27.02.2007 – XI ZR 195/05). So sieht es auch das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 11.07.2007 (1 BvR 1025/07). Das Interesse des Schuldners an der Geheimhaltung seiner Finanzen hat demzufolge keinen Vorrang vor der Verkehrsfähigkeit der Bank – die folglich also Forderungen übertragen darf. Die Ober- und Instanzgerichte folgen weitgehend dieser Rechtsprechung (OLG Schleswig, Urteil vom 18.10.2007 – 5 U 19/07; LG Kiel, Urteil vom 17.07.2007 – 18 O 420/07).

4

Versteigerungen

Soweit ersichtlich, sind bisher nur solche Immobilienkredite Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten über die Zulässigkeit von Zwangsversteigerungen durch den neuen Forderungseigentümer gewesen, die zuvor gekündigt wurden. Die Ursachen waren hierbei Zahlungsverzug des Schuldners, falsche Angaben im Kreditantrag oder ähnlich schwerwiegende Pflichtverletzungen. Es besteht in Rechtsprechung und Fachliteratur weitgehend Einigkeit, dass Forderungen aus gekündigten Krediten

5

Empfehlung der Verbände

Der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und der Deutsche Sparkassen- und Giroverband (DSGV) haben in Pressemitteilungen Ende Januar beziehungsweise Februar 2008 mitgeteilt, dass weder Volksbanken und Raiffeisenbanken noch Sparkassen grundsätzlich vertragsgemäß bediente Kredite ohne Zustimmung des Kreditnehmers an Finanzinvestoren verkaufen. Entsprechendes gilt auch für die Gruppe der Sparda-Banken und der PSD-Banken. Diese Erklärungen haben gruppenintern empfehlenden Charakter.

6

Vorhaben des Gesetzgebers

Das Oberlandesgericht München hat kürzlich eine Zwangsversteigerung mangels ausreichender Darlehensabrechnung einstweilen gestoppt. Gegen die Übertragung des gekündigten Kredits auf den Finanzinvestor hatte das Gericht jedoch grundsätzlich keine Bedenken. Im Bundesjustizministerium wird deshalb bereits an wirksameren Schutzmechanismen für Kreditschuldner gearbeitet, die in ein Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken aufgenommen werden sollen.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.