

Zwangsversteigerung trotz gezahlter Darlehensraten?

Die vorstehende Frage wird seit geraumer Zeit nicht nur in den Medien, sondern auch unter Juristen z.T. mit recht kontroversen Ergebnissen diskutiert. Hintergrund der Debatte ist der Verkauf und die Abtretung von Darlehensforderungen und dazu bestellter Grundschulden durch Banken und Sparkassen an teilweise im Ausland ansässige Finanzkonzerne, die dann die Forderungen im Zwangswege gegen den Eigentümer durchsetzen. Teilweise geschah dies bei sog. notleidenden Krediten, teilweise aber auch bei Darlehensverträgen, die stets vertragsgemäß bedient wurden.

Wie kann es hierzu kommen und wie kann man sich davor schützen?

Ausgangssituation

Zum Bau oder Erwerb eines Hausgrundstücks wird ein Bankdarlehen aufgenommen. Zur Absicherung der Darlehensforderung wird eine Grundschuld in Höhe des Darlehensbetrages nebst Zinsen sowie teilweise einer einmaligen Nebenleistung bestellt und in das Grundbuch eingetragen. In der Grundschuldbestellungsurkunde gibt der Darlehensschuldner ein Schuldanerkenntnis in Höhe des Darlehensbetrages nebst Zinsen und ggfs. Nebenleistung ab und unterwirft sich sowohl der Zwangsvollstreckung durch Zwangsversteigerung des Hausgrundstücks, wie durch Vollstreckungsmaßnahmen in sein gesamtes sonstiges Vermögen.

In der zusätzlich vereinbarten „Sicherungszweckerklärung“ wird dann zwischen der Bank und dem Schuldner vereinbart, dass die bestellte Grundschuld nebst den abgegebenen Vollstreckungsunterwerfungen nur zur Sicherung für das gewährte Bankdarlehen dienen sollen und von ihnen nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn der Schuldner seinen Rückzahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nachkommt.

Abtretung

Wenn aber die Bank ihre Ansprüche und Rechte an einen Dritten, z.B. einen Finanzkonzern, der derartige Forderungen aufkauft, überträgt, ist dieser an die Vereinbarungen zwischen Bank und Schuldner aus der Sicherungszweckerklärung nur gebunden, wenn er in diese eintritt. Dies gilt vor allem, wenn die Bank nicht das gesamte Darlehensverhältnis verkauft, sondern – wie teilweise geschehen - nur die vom Grundstückseigentümer bestellte Grundschuld mit den Zwangsvollstreckungsunterwerfungen.

Wenn die Beschränkungen aus der Sicherungszweckerklärung von der Bank nicht mit übertragen werden, kann der Dritte ohne jede

Stuhls Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

Einschränkung und Rücksicht aus der Grundschild und dem vollstreckbaren Schuldanerkenntnis vorgehen und sogar trotz ordnungsgemäßer Rückzahlung der monatlichen Darlehensraten im äußersten Falle das Hausgrundstück zwangsversteigern lassen. Hierbei kann **der volle Grundschuldbetrag** ohne Rücksicht auf geleistete Abträge geltend gemacht werden, weil diese nur über die Sicherungszweckerklärung berücksichtigt werden müssten.

Die Bank als ursprünglicher Vertragspartner macht sich zwar schadensersatz-pflichtig, wenn sie die beschränkenden Pflichten aus der Sicherungszweckerklärung nicht mit überträgt. Aber zunächst riskiert ihr ursprünglicher Kunde, sein Haus zu verlieren, um dann erst anschließend die erlittenen Schäden im Rechtswege gegen die Bank durchsetzen zu müssen.

Das OLG Schleswig und der Bundesgerichtshof BGH haben derartige Abtretungen – zumindest für sog. notleidende Kredite - grundsätzlich für rechtlich zulässig gehalten, wenn nicht ausdrücklich Abtretungsverbote vereinbart worden sind. Dies soll nach überwiegender Meinung auch für ordnungsgemäß bediente Kredite gelten.

Was kann man tun?

Die bestehenden Möglichkeiten hängen davon ab, ob man einen Darlehensvertrag mit Sicherungsgrundschuld erst neu abschließen will, oder ob ein solcher Vertrag bereits besteht.

Zunächst zum Neuabschluss:

Der Kunde und Darlehensnehmer kann mit der Bank ausdrücklich und schriftlich vereinbaren, dass eine Abtretung von Darlehensforderung und Grundschuld entweder überhaupt nicht, oder erst dann zulässig ist, wenn der Kunde das Darlehen trotz Mahnung nicht vertragsgemäß zurückzahlt. Ein derartiges vertragliches Abtretungsverbot kann auch als Inhaltsänderung der Grundschuld mit in das Grundbuch eingetragen werden.

Der Kunde kann stattdessen auch eine Absicherung durch eine Grundschuld ablehnen und darauf bestehen, dass – wie früher üblich – eine Hypothek eingetragen wird. Dies hat den Vorteil, dass Darlehensforderung und grundbuchliche Sicherung untrennbar miteinander verbunden sind und sich die Hypothek mit jeder gezahlten Tilgungsrate automatisch reduziert. Wenn sie, was gesetzlich möglich und zulässig ist, abgetreten wird, kann sie nur zusammen mit der Forderung und nur in der tatsächlich bestehenden Höhe übertragen werden.

Zu bestehenden Verträgen:

Zunächst sollte man sich von der Bank bestätigen lassen, dass Darlehen und Grundschuld noch nicht übertragen worden sind.

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

Weiter kann der Kunde mit der Bank verhandeln und bitten, dass **nachträglich** ein Abtretungsverbot - wie oben dargestellt – vereinbart und ggfs. auch in das Grundbuch eingetragen wird. Die Bank ist aber nicht verpflichtet, eine solche Vereinbarung nachträglich abzuschließen. Sie wird um so eher dazu geneigt sein, je näher der Ablauf der Zinsbindungsfrist und damit die Möglichkeit, das Darlehen zu kündigen, liegt.

Wenn die Bank dies ablehnt, kann der Kunde auf jeden Fall verlangen, dass ihm mit Rücksicht auf die bereits geleistete Tilgung des Darlehens eine Teillöschung der Grundschuld erteilt wird, wenn der eingetragene Grundschuldbetrag die Restschuld um mehr als 20 % übersteigt. Dies ist allerdings, wenn man es nach jeder Rate machen will, unpraktisch und auch mit Kosten verbunden.

Abschlussbemerkung

Anlass zur Panik besteht nicht. Die in den Medien aufgegriffenen Fälle scheinen Einzelfälle zu sein. Die weit überwiegende Mehrzahl der Banken und Sparkassen wird nach wie vor eine Forderung und die dafür bestellte Sicherheit nicht ohne Zustimmung ihres Kunden abtreten, wenn dieser seinen Pflichten nachkommt. Banken und Sparkassen müssen allerdings dann, wenn der Kunde trotz Mahnung seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt, berechtigt bleiben, notleidende Forderungen im Wege des sog. Factoring oder Forderungs-Managements zu verkaufen und zu übertragen, dann natürlich nur in Höhe der tatsächlich bestehenden Restschuld und mit den Einschränkungen aus der Sicherungszweckerklärung.

Erich Meerbach
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Baurecht
In der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff in Flensburg

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk