

Veräußerung von Immobilienkrediten: Für Betroffene wird die Zweckerklärung besonders wichtig



Banken in Deutschland verkaufen immer wieder Darlehen an sogenannte Schuldenaufkäufer, häufig Hedge-Fonds. Hierunter befindet sich auch ein hoher Anteil nicht leistungsgestörter Finanzierungen, welche ordnungsgemäß bedient werden. Den Kunden der Banken droht insoweit gleich aus mehreren Richtungen Ungemach.

Zum einen bedarf die Abtretung der Darlehensforderung nämlich nicht der Zustimmung des Darlehensnehmers. So kann sich dieser plötzlich Forderungen eines fremden Dritten ausgesetzt sehen, zu welchem weder eine langjährige Geschäftsbeziehung / Vertrauensbasis noch Kenntnis der persönlichen / finanziellen Situation bzw. Interesse hierfür besteht.

Der BGH hat gerade in 2007 in einem aktuellen Urteil festgestellt, dass der wirksamen Abtretung von Darlehensforderungen eines Kreditinstitutes weder die Vorschriften des BGB noch das Bankgeheimnis oder das Bundesdatenschutzgesetz entgegenstehen. Wirtschaftlich liegt es im Interesse einer Geschäftsbank, Kreditforderungen frei abtreten zu können, um sich hierdurch refinanzieren zu können oder diese zum Zwecke der Risiko- und Eigenkapitalentlastung zu verwerten. Das Bankgeheimnis schließlich hat rein schuldrechtlichen Charakter und wirkt nicht bis auf die Ebene der Abtretung.

Gerade größere Kreditvolumina sind über Grundschulden auf Geschäfts- oder Privatgrundstücken gesichert. Diese Grundschulden können ebenfalls von den Banken und Sparkassen veräußert werden, und zwar getrennt von den Darlehensvereinbarungen. Das Risiko für den Darlehensnehmer besteht darin, dass die Grundschuld unabhängig von den geleisteten Tilgungen während der gesamten Laufzeit des Kreditvertrages in voller Höhe bestehen bleibt.

Im Verhältnis zur Bank ist der Darlehensnehmer in der Regel durch die sogenannte Zweckerklärung geschützt. Diese bewirkt, dass die Bank aus der Grundschuld nur in der Höhe der noch valutierenden Forderungen, also unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Zins- und Tilgungsraten, vorgehen kann.

Während früher diese Zweckerklärungen in der Grundschuldbestellung selbst vereinbart wurden, ging die Praxis in der jüngeren Vergangenheit dazu über, außerhalb der Grundschuldbestellung einen eigenen Sicherungsvertrag über diese Zweckerklärung abzuschließen. Wird die Grundschuld nun aber veräußert, geht die Zweckerklärung nicht zwingend mit auf den Schuldenaufkäufer über. Folge ist, dass sich der Darlehensnehmer nicht nur einem fremden Dritten ausgesetzt sieht, sondern dass dieser auch aus der vollen Grundschuld vollstrecken kann, unabhängig von den bereits geleisteten Zins- und Tilgungsraten. Dies kann bis hin zu Zwangsvollstreckungsmaßnahmen führen.

Vor diesem Hintergrund kann nur empfohlen werden, dass private Kreditnehmer wie auch Unternehmer zusammen mit einem sach- und rechtskundigen Berater die jeweilige Finanzierungslage prüfen und Gespräche mit der Bank mit dem Ziel führen, diese Sicherungsmittel dem Wert nach an die tatsächlich noch bestehende Valuta anzupassen oder den Verkauf des Darlehens an sich ohne Zustimmung des Darlehensnehmers auszuschließen. Jedenfalls muss darauf geachtet werden, dass die Zweckerklärung bei einer Veräußerung von Darlehen und Grundschuld mit übergeht.

Zwar machen sich die veräußernden Banken gegenüber ihren Kunden ggf. schadenersatzpflichtig. Bis hier jedoch ein Gerichtsurteil Klarheit schafft, können leicht mehrere Jahre vergehen, während dagegen die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld in die Immobilie bis dahin längst abgeschlossen ist.

Ob durch das im Gesetzentwurf vorliegende „Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken“ ein verbesserter Schuldnerschutz erreicht werden wird, ist fraglich und bleibt abzuwarten.