

Schutz bei verkauften Immobilienkrediten

Steffen Preißler

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat den Schutz von Immobilieneigentümern gegen eine schnelle Zwangsvollstreckung aus verkauften Immobilienkrediten verbessert. Bei der Umschreibung des Vollstreckungstitels auf den neuen Grundschuldgläubiger müsse der Notar oder Rechtspfleger prüfen, ob der Darlehenskäufer alle Rechte und Pflichten aus dem ursprünglichen Kreditvertrag übernimmt, urteilten die obersten Richter (Az.: XI ZR 200/09). Nur dann habe der neue Kreditgeber das Recht, Ansprüche aus der Grundschuld zu vollstrecken. „Die Entscheidung zeigt, wie Schuldner bei Darlehensverkäufen geschützt werden können“, sagte der Vorsitzende des Bankensenats, Ulrich Wiechers, bei der Urteilsverkündung. Neue Gläubiger können so keine schnelle Zwangsvollstreckung vornehmen.

Bisher konnten die Käufer von Krediten sehr schnell das Eigentum des Schuldners pfänden. Darauf beruht das Geschäftsmodell der Kreditaufkäufer. Finanzinvestoren, die keine Banken sind, erwerben Kredite im Paket von Banken mit einem hohen Abschlag und streben dann eine schnelle Verwertung der Kredite an. Diese Gesellschaften sind nicht an der Weiterführung des Kredits über viele Jahre interessiert, sondern wollen die erworbene Forderung schnell zu Geld machen.

Nach einer Studie des Instituts für Finanzdienstleistungen hatten deutsche Banken und Sparkassen bis zum Jahr 2008 Immobilienkredite über 15 Milliarden Euro ohne Zustimmung der Kunden weiterverkauft. Darunter waren auch Kredite von Kunden, die ihre Raten immer pünktlich bezahlt hatten.

Der Kredit kann auch fällig gestellt werden, ohne dass der Immobilieneigentümer im Zahlungsverzug ist. Nur eine soge-

nannte Sicherungsabrede verhindert, dass die Bank bei fristgerechter Zahlung jederzeit davon Gebrauch machen kann. Außerdem gibt es in den Verträgen mit der Bank häufig Stundungsklauseln oder einen Vollstreckungsaufschub, sodass eine Zwangsvollstreckung nicht möglich ist. Bis 2008 konnten sich Kreditaufkäufer damit herausreden, dass diese Sicherungsabrede für sie nicht gilt.

Der BGH entschied wie in früheren Fällen, dass der Kreditverkauf an sich zulässig ist. Auch die Zwangsvollstreckung aufgrund der formularmäßigen Unterwerfungserklärung hat der Senat als zulässig angesehen. Das Urteil des BGH gilt für Alt- wie Neuverträge. Es ist aber besonders wichtig für Kreditverträge, die vor 2008 abgeschlossen wurden.

Denn der Wildwuchs beim Kreditverkauf wurde 2008 durch das Risikobegrenzungs-gesetz eingeschränkt. Beim Abschluss müssen Verbraucher ausdrücklich informiert werden, dass die Kreditforderung ohne Zustimmung verkauft werden kann. Eine Kündigung ist nur möglich, wenn der Kreditnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Raten im Rückstand ist. Dieser muss mindestens 2,5 Prozent des Darlehensbetrages ausmachen. An diese Regelung müssen sich auch Kreditaufkäufer halten. Allerdings kann die Bank den Kredit nach wie vor kündigen, wenn sich die Vermögensverhältnisse des Schuldners verschlechtern, zum Beispiel, wenn das Grundstück an Wert verliert.

Eine Grundschuld muss immer mit sechsmonatiger Frist gekündigt werden. Damit ist ausgeschlossen, dass die Grundschuld fristlos gekündigt wird. Das hat zwar die Situation der Verbraucher entscheidend verbessert. Am sichersten sind sie jedoch, wenn sie einen Kreditgeber auswählen, der einen Kreditverkauf ausschließt.