

Verkauft und Verraten?

Risiken für den Hauseigentümer bei der Abtretung des Darlehens und der Grundschuld an ausländische Investoren

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Ich möchte ein Haus erwerben und muss einen Großteil des Kaufpreises finanzieren. Hierzu muss ich ein Darlehen aufnehmen und meiner Bank als Sicherheit eine Grundschuld am Grundstück einräumen. Ich habe in letzter Zeit davon gehört, dass Banken auch nicht notleidende Darlehen und Grundschulden an ausländische Investoren verkaufen. Diese sollen dann – ganz legal – die Zwangsversteigerung des Hauses aus der Grundschuld betreiben können. Ist dies möglich? Wie kann ich mich davor schützen? Welche Ansprüche hätte ich gegen meine Bank, die „mich verkauft“ hat?(560 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Mit Ihrer Bank haben Sie einen Darlehensvertrag abgeschlossen, ihr eine Grundschuld bestellt, in der Sie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr Grundstück unterworfen haben, und eine sogenannte Zweckerklärung (Sicherungsvertrag) unterzeichnet. Letztere sorgt dafür, dass Ihre Bank nur die vereinbarten Forderungen geltend macht. Wird nun die Grundschuld abgetreten, so geht die Sicherungsabrede nicht ohne weiteres auf den Erwerber über, sondern nur dann, wenn Ihr Kreditgeber und der Erwerber der Grundschuld dies ausdrücklich vereinbaren. Ob dies geschieht können Sie kaum erfahren und jedenfalls nicht beeinflussen. Wird die Sicherungsabrede nicht übertragen, so ist der Erwerber berechtigt, aus der Grundschuld die Zwangsversteigerung der Immobilie zu betreiben und zwar wegen des vollen Grundschuldbetrages und selbst dann, wenn Sie Ihren Verpflichtungen durchweg nachgekommen sind und auch schon einen Teil des Kredits zurückgezahlt haben. Dies folgt aus der selbstständigen Rechtsnatur der Grundschuld, die – im Gegensatz zur Hypothek - losgelöst vom Darlehensvertrag veräußert und verwertet werden kann. Die Bundesjustizministerin hat einen Maßnahmenkatalog unterbreitet, den sie in das sog. Risikobegrenzungsgesetz aufnehmen will. So sollen z. B. Darlehensgeber zukünftig verpflichtet werden, auch nicht abtretbare Darlehensverträge anzubieten bzw. den Darlehensnehmer über die Abtretung zu informieren.(1420 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Bei bestehenden Kreditverträgen sollten Sie eine sog. Teil-Löschungsbewilligung (über den Teil des bereits zurückbezahlten Darlehens) von der Bank fordern und die Grundschuld insoweit löschen lassen. Bei neuen Verträgen wirken Sie auf eine einschränkende Regelung der Abtretbarkeit hin. Es gibt Angebote, bei denen die Bank den Kredit – trotz Abtretung – weiter verwaltet und eine Abtretung nur an Banken eines Finanzverbundes möglich ist. Gegen Ihre Bank haben Sie einen Schadensersatzanspruch gem. § 280 Abs. 1 BGB, wenn der Erwerber unberechtigt aus der Grundschuld vorgeht. Strafrechtlich ist das Verhalten der Bank wohl als Untreue gem. § 266 StGB zu werten. Wenn Sie ganz sicher gehen wollen, bestellen Sie eine Sicherungshypothek oder schließen Sie bei der Grundschuld die Abtretbarkeit im Grundbuch aus.(811 Zeichen)