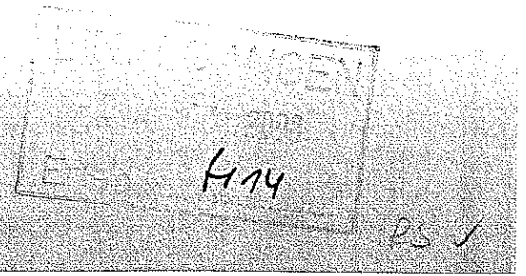


# PRESSE-INFORMATION

Notarkammer Sachsen  
 Notarkammer Thüringen  
 Notarkammer Brandenburg  
 Notarkammer Sachsen-Anhalt  
 Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern



## Kreditverkäufe – Problem für vertragstreue Kreditnehmer?

04.03.2008

Die Veräußerung von Immobilienkrediten ist in letzter Zeit vielfach durch die Medien publik gemacht worden. Häufig werden ganze Kreditpakete durch Banken zu Refinanzierungszwecken veräußert. Bankgeheimnis und Datenschutz stehen dem nach der Rechtsprechung nicht entgegen (BGH, Ur. v. 27. 02. 2007 - XI ZR 195/05, NJW 2007, 2106ff). Im Zuge der Veräußerung werden auch die in notariellen Urkunden gestellten Sicherheiten (Grundschuld und Schuldanerkenntnis nebst Vollstreckungsunterwerfungen) auf die neuen Gläubiger übertragen. Müssen vertragstreue Kreditnehmer fürchten, dass diese Sicherheiten durch die neuen Gläubiger rigoros verwertet werden?

Abdruck honorarfrei

Beleg erbeten

Ein vollstreckbares Schuldanerkenntnis eröffnet den sofortigen Vollstreckungszugriff auf das gesamte pfändbare Vermögen des Schuldners. Eine vollstreckbare Grundschuld berechtigt den Inhaber dazu, den belasteten Grundbesitz jederzeit zwangsversteigern zu lassen und sich je nach Grundbuchrang bevorzugt aus dem erzielten Erlös zu befriedigen. Grundschuld und Schuldanerkenntnis sind im Grundsatz von der gesicherten Forderung losgelöst. Ein mit der Bank geschlossener Sicherungsvertrag (sog. Zweckerklärung) sorgt jedoch regelmäßig für eine Verknüpfung beider Ebenen: Er bestimmt den Kreis der gesicherten Forderungen und verbietet die Verwertung der Sicherheiten, solange die gesicherten Forderungen vertragsgemäß bedient werden. Würden dennoch unberechtigte Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet, könnten Kreditnehmer diese (insbesondere eine Zwangsversteigerung) gerichtlich stoppen lassen. Die weitreichenden Rechte, die Gläubigern durch vollstreckbare Grundschuld und vollstreckbares Schuldanerkenntnis eingeräumt werden, verdeutlichen, dass der Gesetzgeber die Mitwirkung des Notars hier nicht ohne Grund vorgesehen hat. Diese stellt die notwendige Belehrung und Aufklärung der Schuldner sicher. Sie gewährleistet so nicht zuletzt auch, dass Schuldner darüber informiert sind, wie sie sich im Fall der Fälle gegen unberechtigte Vollstreckungsmaßnahmen zur Wehr setzen können.

Diese Maßnahmen zur Abwehr unberechtigter Vollstreckungsmaßnahmen greifen auch gegenüber Erwerbern von Kreditpaketen, denn die durch den Sicherungsvertrag gewährleistete Einheit von Sicherheiten und gesicherten Forderungen bleibt auch bei Veräußerungsvorgängen erhalten. Banken dürfen die Sicherheiten nicht isoliert übertragen (BGH, Ur. v. 04. 07. 1986 – V ZR 238/84, WM 1986, 1386ff) und müssen die durch den Sicherungsvertrag auferlegten Beschränkungen an die neuen Gläubiger weitergeben (RG, Ur. v. 26. 02. 1936 – V 211/35, JW 1936, 2310f). Diese Verpflichtungen halten Banken bei Veräußerung von Immobilienkrediten in aller Regel ein, weil sie andernfalls schadensersatzpflichtig gegenüber dem Kreditnehmer würden. Auch die neuen Gläubiger dürfen daher Vollstreckungsmaßnahmen erst einleiten, wenn die gesicherten Forderungen nicht vertragsgemäß bedient werden. Die Rechtsstellung der Kreditnehmer verschlechtert sich durch Kreditveräußerungen also nicht; schon nach derzeitiger Gesetzeslage haben vertragstreue Kreditnehmer dabei nichts zu befürchten.

Notarkammer  
 Mecklenburg-Vorpom.  
 Weinbergstraße 17  
 19061 Schwerin  
 Tel.: (03 85) 581 25-75  
 Fax: (03 85) 581 25-74

Dennoch ist es für Kreditnehmer oft unangenehm, statt der vertrauten Hausbank plötzlich einem neuen Gläubiger gegenüber zu stehen. Das Bundesministerium der Justiz hat daher am 23. 01. 2008 angekündigt, den Schutz von Kreditnehmern verbessern zu wollen. Dies soll etwa dadurch geschehen, dass Banken die Kreditnehmer über einen bevorstehenden Kreditverkauf rechtzeitig informieren müssen. Auch eine Verpflichtung zum Angebot unveräußerlicher Kredite soll geschaffen werden.

(3.190) Zeichen

Dr. Andreas Pützhoven  
Geschäftsführer der Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern

Diese Presseinformation steht zur Kopie unter [www.notarkammer-mv.de](http://www.notarkammer-mv.de).  
und kann per E-Mail angefordert werden bei [presse@zbp-berlin.de](mailto:presse@zbp-berlin.de)