

BGH-Urteil stärkt Bauherrenrechte bei Kreditverkauf

Dürfen Kreditinstitute Grundpfandrechte an Dritte weiterverkaufen oder nicht? Diese Frage ist seit Jahren heftig umstritten. Nun hat der Bundesgerichtshof am 30. März eine Entscheidung im Bank- und Börsenrecht getroffen, die auch für Bauherren und Immobilieninvestoren weitreichende Wirkungen hat. Der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) begrüßt die neue Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 30.3.2010 XI ZR 200/09). Grundsätzlich dürfen Grundpfandrechte auch in Zukunft weiterveräußert werden, aber die Rechte der Bauherren werden besser gewahrt.

Das Urteil bringt Klarheit in eine seit Jahren streitige Problematik. Mindestens 90 Prozent aller Bauvorhaben in Deutschland werden mit Hilfe von Bankkrediten realisiert. Die Kreditwirtschaft verlangt für die Vergabe von Krediten naturgemäß ausreichende Sicherheiten. Dazu gehört unter anderem die Eintragung von Grundpfandrechten im Grundbuch (in Abteilung III) und darüber hinaus die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung des Darlehensnehmers, also des Bauherrn.“ Das bedeutet: Mit der Eintragung der Grundpfand-rechte oder auch Grundschuld ins Grundbuch, erklärt sich der Bauherr gleichzeitig einverstanden mit der Zwangsvollstreckung in sein privates Vermögen, falls er den Kredit nicht vertragsgemäß bedient. Das ist ein übliches Finanzierungsinstrument und bundesweit gängige Praxis.

Was passiert aber nun, wenn die kreditgebende Bank die Grundschuld samt der dazugehörigen Zwangsvollstreckungsklausel an einen Dritten weiterverkauft? Dann steht dem Bauherrn plötzlich ein neuer Gläubiger gegenüber, den er bei Abschluss des Kreditvertrages nicht kannte und dessen Geschäftsgebaren möglicherweise wesentlich restriktiver ist, als das des ursprünglich von ihm eingeschalteten Kreditinstituts seines Vertrauens. Bleibt die so genannte Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel in diesem Fall auch weiterhin gültig?

Grundsätzlich ist auch nach der neuen BGH-Entscheidung der Weiterverkauf von Krediten möglich. Allerdings muss der neue Grundschuldgläubiger in den Sicherungsvertrag einsteigen. Das wird bereits bei der Umschreibung des Titels auf den neuen Gläubiger vom Rechtspfleger oder Notar geprüft. Der Bauherr darf als Kreditnehmer durch den

Verkauf nicht schlechter gestellt werden als vorher. Passiert es doch, kann er sich dagegen leichter wehren als bisher. Das ist neu und aus der Sicht des Verbrauchers sicher positiv. Auch für die Banken bringt das Urteil Klarheit. Die Kreditwirtschaft wird ihre Praxis der Kreditverkäufe dem Urteil anpassen müssen.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de