

Rückschau: Immobilienkredit

Wie Banken die Schlinge zuziehen

BR, Samstag, 16. April 2011



Wer eine Immobilie kauft, der lässt zur Finanzierung für seine Bank üblicherweise eine Grundschuld eintragen. Die sichert sein Immobiliendarlehen ab, für den Fall, dass er als Kreditnehmer nicht mehr zahlen kann.

Grundschulden geben aber der Bank große Macht. Denn sie kann die jeweilige Immobilie versteigern. Ohne Grundschuld müsste sie dafür vor Gericht erstmal langwierig eine Erlaubnis einklagen und beweisen, dass ihre Forderungen berechtigt sind. Das ist mit einer Grundschuld nicht mehr nötig, denn der Kreditnehmer "unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung".

In einer Grundschuldbestellung heißt es etwa:

"Der Eigentümer unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des Anspruchs aus der Grundschuld nebst Zinsen und Nebenleistung in das ... bezeichnete Grundstück in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundbesitzes zulässig sein soll."

Abstraktes Schuldversprechen

Doch was den Kreditnehmern meistens nicht klar ist: Die Banken lassen sich in derselben Urkunde üblicherweise noch eine weitere Sicherheit geben, nämlich das abstrakte Schuldversprechen oder die abstrakte Schuldanerkennung. Das lautet z. B. so:

"Gleichzeitig übernehmen sämtliche Darlehensnehmer ... als abstraktes Schuldanerkennnis ... für die Zahlung eines Geldbetrags in Höhe der Grundschuld nebst Zinsen ... die persönliche Haftung und unterwerfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen."

Damit besitzt die Bank zusätzlich zum Zugriff auf das Grundstück auch noch den Zugriff auf das gesamte Vermögen des Kreditnehmers.

Die Folge:

Mit so einer Grundschuldbestellungsurkunde kann die Bank im Prinzip jederzeit hohe Beträge fordern und den Gerichtsvollzieher schicken oder Zwangsversteigerungen einleiten.

Aus dem Grundbuch gelöscht?

Schon das ist ziemlich Angst einflößend. Noch erschreckender ist: Selbst wenn die Grundschuld bereits aus dem Grundbuch gelöscht wurde, also nicht mehr existiert, besteht das Vollstreckungsrecht aus dem abstrakten Schuldversprechen weiter. Denn es ist eine eigenständige Vereinbarung, die unabhängig neben der Grundschuld besteht.

Für den Kreditnehmer werden solche möglicherweise uralten Abmachungen zum Problem, sobald Meinungsverschiedenheiten mit der Bank auftreten. Ist er etwa der Ansicht, sein Institut stellt ungerechtfertigte Forderungen, hat er schlechte Karten. Die Bank kann mithilfe des abstrakten Schuldversprechens seine Konten pfänden oder ihn unter Druck setzen, indem sie ihm den Gerichtsvollzieher vorbeischickt. Dem Kunden bleibt nur, dagegen zu klagen, d. h. eine sogenannte Vollstreckungsgegenklage einzuleiten. Dazu fehlt ihm in der Situation häufig das Geld. Außerdem trägt er, und nicht die Bank, die Beweislast.

Prof. Karl-Joachim Schmelz, Bankrechtler, Richter a.D. und zuletzt Professor für Rechtswissenschaften, beobachtet, dass die üblichen Verträge Banken in die Lage versetzen, massiven Druck auszuüben:

"weil eben aus dem abstrakten Schuldversprechen jederzeit vorgegangen werden kann, ohne dass eine gerichtliche Kontrolle stattfindet. Das schafft einen Machtspielraum für die Bank, den sie durchaus ausnutzt, um Zahlungen oder Zustimmung zu sonstigen Maßnahmen zu erlangen, die sie vor Gericht nie durchsetzen könnte."

Immobilienkauf

Was können Immobilienkäufer tun? Wer gerade dabei ist, eine Immobilie zu finanzieren und über eine Grundschuld abzusichern, sollte sich darüber im Klaren sein, welche weitreichenden Rechte er der Bank mit der Grundschuld und dem Schuldversprechen einräumt. Allerdings wird er kaum einen Kreditgeber finden, der auf diese Absicherungen verzichtet.

Trotzdem sollte man sich die vorformulierten Verträge der Bank kritisch anschauen: Welche Kredite werden genau mit der Grundschuld und dem abstrakten Schuldversprechen abgesichert? Die Banken schreiben hier gerne: "alle bestehenden und künftigen Verbindlichkeiten" werden einbezogen, sodass plötzlich auch der überzogene Dispokredit mit enthalten ist. Dies sollte man einschränken und darauf pochen, dass in der Zweckerklärung, auch Sicherungsvertrag genannt, die weitreichenden Pfandrechte nur das aktuelle Immobiliendarlehen betreffen.

Darlehen getilgt

Ist das Darlehen endlich abbezahlt, können Sie von Ihrer Bank eine Löschungsbewilligung für die Grundschuld anfordern. Mit einem Gang zum Notar und dann zum Grundbuchamt ist es möglich, die Grundschuld zu löschen. Damit ist das Pfandrecht der Bank an dem Grundstück ebenfalls gelöscht.

Allerdings besteht das abstrakte Schuldversprechen auch nach der Löschung der Grundschuld weiter. Darauf wird der Kreditnehmer von seinem Institut in der Regel nicht hingewiesen. Er sollte deshalb von sich aus noch einmal auf die Bank zugehen und das Original der vollstreckbaren Urkunde zurückverlangen, mit der die Grundschuld bestellt wurde. Am besten lässt er sich die Rückgabe auch noch quittieren. Sobald der Kunde diese Urkunde wieder in den Händen hält, kann die Bank daraus nicht mehr vollstrecken.

[www.notarkammer-sachsen.de/...](http://www.notarkammer-sachsen.de/)

Bericht: Katharina Adami
Stand: Mitte April 2011

Dieser Text informiert über den Fernsehbeitrag vom 16.04.2011. Eventuelle spätere Veränderungen des Sachverhaltes sind nicht berücksichtigt.