

Schutz vor Zwangsvollstreckung

Was, wenn meine Bank „meine“ Grundschuld verkauft? - Bundesgerichtshof stärkt Kontrolle durch Notar

Viele Verbraucher wurden in der Vergangenheit über Berichte hinsichtlich der „Verkäufe von Grundschulden“ durch Banken an Finanzinvestoren aufgeschreckt. Vielerorts wurde befürchtet, dass einzelne Finanzinvestoren gegen Hauseigentümer aus der Grundschuld vollstrecken, auch wenn diese ihre Raten bis zuletzt vertragsgemäß bezahlen. Für neue Fälle solcher Abtretungen hat der Gesetzgeber eine Regelung getroffen, die den Verbraucher vor einem Missbrauch der Grundschuld, die nach dem 19. August 2008 bestellt oder abgetreten wurde, schützt. Unklar war bisher, wie der Verbraucher in den Fällen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten der neuen Vorschrift geschützt werden kann. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun in einer wegweisenden Entscheidung klargestellt, dass dabei dem Notar eine entscheidende Rolle zukommt.

Für Grundschulden, die zur Sicherung eines Darlehens bestellt werden, wird üblicherweise vereinbart, dass der Inhaber der Grundschuld nur dann vollstrecken darf, wenn der Empfänger des Darlehens dieses nicht vertragsgemäß zurückzahlt. Diese Vereinbarung wird auch als Sicherungsvertrag bezeichnet.

Wurde eine Grundschuld von einer Bank „verkauft“, war es bis zum 19. August 2008 möglich, dass der erwerbende Finanzinvestor diesen Sicherungsvertrag nicht gelten lassen musste. Der Investor konnte nach damaliger Rechtslage ohne jede Einschränkung aus der Grundschuld vollstrecken, wenn ihm dieser Sicherungsvertrag zwischen dem Verbraucher und der Bank nicht bekannt sein musste.

Diese Lücke im Verbraucherschutz hat der Gesetzgeber mit einem zum 19. August 2008 in Kraft getretenen neuen Gesetz nur teilweise geschlossen. Danach muss sich der Erwerber einer Grundschuld einen solchen Sicherungsvertrag zwischen dem Eigentümer der Immobilie und dem bisherigen Inhaber der Grundschuld immer entgegenhalten lassen, auch wenn er den Sicherungsvertrag nicht kannte.

Das neue Gesetz gilt allerdings nur, soweit die Bestellung der Grundschuld oder ihr erster „Verkauf“ nach dem 19. August 2008 erfolgte. Ist die Grundschuld also vor diesem Datum abgetreten worden, wird der Verbraucher von der gesetzlichen Regelung nicht geschützt. Für Altfälle bestand daher nach wie vor eine Lücke im Rechtsschutz des Verbrauchers.

Diese Lücke schließt nun nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs der Notar: Wird eine Grundschuld abgetreten, kann der neue Gläubiger auf der Grundlage dieser Grundschuld nur dann gegen den Eigentümer der belasteten Immobilie vollstrecken, wenn die Grundschuldurkunde von dem Notar mit dem ausdrücklichen Vermerk ausgefertigt wird, dass der neue Inhaber der Grundschuld daraus auch vollstrecken darf. „Der Notar prüft dabei stets, ob die Abtretung der Grundschuld zwischen den Beteiligten wirksam erfolgt ist“, erläutert Notar Dr. Dirk Solveen, Pressesprecher der Rheinischen Notarkammer.

Über diese Prüfung hinaus hat der Notar nach dem Urteil des BGH vom 30. März 2010 (XI ZR 200/09) in den Altfällen zusätzlich zu prüfen, ob der Erwerber der Grundschuld in den Sicherungsvertrag eingetreten ist. Geschieht dies nicht formgerecht, muss der Notar die Vollstreckbarerklärung ablehnen.

„Mit dieser neuen Aufgabe schützt der Notar den Verbraucher vor missbräuchlichen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen aus ‚verkauften‘ Grundschulden“, so Solveen.

Quelle: Freie Presse 18.07.2010