

Entwurf

Beschlüsse des 7. Ausschusses

7. In § 1192 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Ist die Grundschild zur Sicherung eines Anspruchs verschafft worden (Sicherungsgrundschild), können Einreden, die dem Eigentümer aufgrund des Sicherungsvertrags mit dem bisherigen Gläubiger gegen die Grundschild zustehen oder sich aus dem Sicherungsvertrag ergeben, auch jedem Erwerber der Grundschild entgegengesetzt werden; § 1157 Satz 2 findet insoweit keine Anwendung. Im Übrigen bleibt § 1157 unberührt.“

8. Dem § 1193 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Dient die Grundschild der Sicherung einer Geldforderung, so ist eine von Absatz 1 abweichende Bestimmung nicht zulässig.“

Artikel 7

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird folgender § 18 angefügt:

„§ 18

Übergangsvorschrift zum Risikobegrenzungssetz

(1) § 498 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist in seiner seit dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Änderungsgesetzes] geltenden Fassung nur auf Verträge anzuwenden, die nach dem [einsetzen: Datum der Verkündung dieses Änderungsgesetzes] geschlossen werden. Zudem ist § 498 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in seiner seit dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Änderungsgesetzes] geltenden Fassung auf bestehende Vertragsverhältnisse anzuwenden, die nach dem [einsetzen: Datum der Verkündung dieses Änderungsgesetzes] vom Darlehensgeber übertragen werden.

* Vgl. Bundesgesetzblatt I 2008 Nr. 36 v. 18.08.2008, S. 166

lehensnehmer die Gelegenheit, die Geschäftsziele des neuen Gläubigers kennenzulernen und sich beizeiten zu entscheiden, ob er insbesondere eine längerfristige Vertragsbeziehung mit dem neuen Gläubiger oder Vertragspartner fortsetzen möchte.

Es handelt sich um eine vertragliche Verpflichtung, die den Darlehensgeber trifft. Zur Unterrichtung verpflichtet ist deshalb bei Abtretungen in der Regel der Zedent, weil es sich um eine vertragliche Verpflichtung handelt und der Zedent Vertragspartner des Darlehensnehmers bleibt. Im Falle einer Vertragsübernahme ist dagegen der Übernehmende als neuer Vertragspartner verpflichtet. Entscheidend ist aber, dass die Unterrichtung stattfindet, weshalb darauf verzichtet wird, gesetzlich vorzuschreiben, wen diese Pflicht trifft. Daher können Zessionar und Zedent oder die Übernahmepartner dies auch in den jeweiligen Verträgen, die zur Abtretung oder zum Vertragspartnerwechsel führen, vereinbaren.

Die Sätze 2 und 3 regeln, dass bei sogenannten stillen Zessionen die Pflicht nicht bestehen soll. Stille Zessionen sind insbesondere Sicherungsabtretungen und ähnliche Fälle, bei denen der neue Gläubiger nicht gegenüber dem Darlehensnehmer in Erscheinung tritt.

Die neue Regelung erfolgt als Absatz 2, weil sie systematisch eher zu Absatz 1 als zu dem bisherigen Absatz 2 gehört. Der bisherige Absatz 2 wird deshalb in Absatz 3 verschoben.

Zu Nummer 6 (§ 498 Abs. 3)

§ 498 BGB sieht in Verbraucherdarlehensverträgen einen besonderen Kündigungsschutz für die Fälle vor, in denen ein Darlehensnehmer, der Verbraucher ist, mit seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen in geringen Rückstand gerät. Der Darlehensgeber darf das Vertragsverhältnis erst kündigen, wenn der Rückstand einen gewissen Prozentsatz der geschuldeten Teilzahlungen erreicht hat und er den Darlehensnehmer - regelmäßig unter Anbietung eines Schlichtungsgesprächs - erfolglos zur Bezahlung des Rückstandes aufgefordert hat. Kann der Darlehensgeber kündigen, ermäßigt sich die Restschuld des Darlehensnehmers um die Zinsen und Kosten, die infolge der vorzeitigen Beendigung des Darlehensvertrages nicht mehr anfallen.

Diese Regelung gilt gemäß dem bisherigen Absatz 3 nicht für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehensverträge. In der Gesetzesbegründung zu der Vorgängervorschrift (Drucksache 11/5462, S. 18, zu § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Verbraucher-Kreditgesetzes - VerbrKrG) wird ausgeführt, dass die Vorschrift auf Realkredite wegen der zumeist langen Laufzeiten mit ihrer niedrigen Anfangstilgung nicht zugeschnitten sei. Außerdem erfülle die Einräumung eines Grundpfandrechts eine besondere Warnfunktion.

Der Wert dieser Warnung hängt jedoch auch vom Vertrauen in den Vertragspartner ab und verringert sich bei einem Wechsel des Vertragspartners oder der Geltendmachung von Forderungen durch einen neuen Gläubiger. Insoweit wird auch Beschwerde darüber geführt, dass infolge der gültigen Regelung Darlehensgeber schon bei geringem Zahlungsverzug sachlich unzutreffend auf Vermögensverfall schließen und versuchten, den Darlehensvertrag nach § 490 Abs. 1 BGB außerordentlich zu kündigen und sodann wegen des geringen Rückstandes Vollstreckungsmaßnahmen einzuleiten.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, den Kündigungsschutz des § 498 BGB auf grundpfandrechtlich gesicherte Verträge auszudehnen. Diese Ausdehnung hat auch eine Ausstrahlungswirkung auf die Kündigungsmöglichkeit nach § 490 Abs. 1 BGB wegen Vermögensverfall des Darlehensnehmers. Die Kündigung nach § 490 Abs. 1 BGB wegen einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Schuldners oder einer wesentlichen Wertminderung des sichernden Grundstücks und darauf beruhender Ausfallgefahr wird von dem Vorschlag nicht berührt. Eine Kündigung allein wegen Zahlungsverzugs hat sich jedoch an den Voraussetzungen des § 498 BGB auszurichten.

Deshalb sieht der neu gefasste Absatz 3 nunmehr vor, dass bei Immobiliardarlehensverträgen die Regelung des Absatzes 1 mit der Maßgabe gilt, dass der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug sein muss. Damit wird die Rückstandsquote für Immobiliardarlehensverträgen so festgelegt, dass bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen ein Rückstand von etwa einem halben Jahr zur Verzugskündigung ausreicht. Mit der Regelung in Absatz 3 wird sichergestellt, dass die Rechtsstellung des Verbrauchers bei „normalen“ Verbraucherdarlehen gemäß § 498 Abs. 1 BGB unverändert bleibt.

Zu Nummer 7 (§ 1192 Abs. 1a)

Um den Grundstückseigentümer vor den besonderen Risiken der Übertragung einer Grundschuld, die zur Sicherung eines Anspruchs verschafft worden ist (Sicherungsgrundschuld) zu schützen, ist dafür Sorge zu tragen, dass er die sich aus einem Sicherungsvertrag ergebenden Einreden gegen die Grundschuld auch jedem Erwerber entgegenhalten kann. Da die Möglichkeit des gutgläubigen einredefreien Erwerbs der Grundschuld nach § 1192 Abs. 1, § 1157 Satz 2 BGB für den Grundstückseigentümer zu einem Verlust seiner Einreden führt, ist es geboten, den gutgläubigen einredefreien Erwerb bei Sicherungsgrundschulden insoweit auszuschließen.

Der neue § 1192 Abs. 1a Satz 1 BGB enthält eine den § 1157 BGB ergänzende Sonderregelung hinsichtlich des Fortbestehens der Einreden, die der Grundstückseigentümer aufgrund des Sicherungsvertrags gegen die Inanspruchnahme aus einer Sicherungsgrundschuld erheben kann.

Zur Bezeichnung der Sicherungsgrundschuld wird in Satz 1 Halbsatz 1 an die Formulierung des § 216 Abs. 2 Satz 1 BGB angeknüpft. In Abweichung von § 1157 Satz 1 BGB wird geregelt, dass der Grundstückseigentümer dem Erwerber der Sicherungsgrundschuld nicht nur diejenigen Einreden aus dem Sicherungsvertrag entgegensetzen kann, deren Tatbestand im Zeitpunkt des Übergangs bereits erfüllt war. Nach der Neuregelung können gegen die Inanspruchnahme aus der Sicherungsgrundschuld vielmehr auch diejenigen Einreden erhoben werden, „... die sich aus dem Sicherungsvertrag ergeben“, die also im Zeitpunkt des Übergangs der Sicherungsgrundschuld im Sicherungsvertrag bereits begründet waren, deren Tatbestand aber erst später vollständig verwirklicht wurde.

Einreden, die dem Grundstückseigentümer aufgrund des Sicherungsvertrags mit dem bisherigen Gläubiger gegen die

Grundschild „zustehen“ (im Zeitpunkt des Übergangs also bereits verwirklicht waren), sind zum Beispiel die Einreden der Nichtvaluierung, des vollständigen oder teilweisen Erlöschens der gesicherten Forderung vor der Übertragung der Grundschild oder die Einrede der fehlenden Fälligkeit der gesicherten Forderung. Demgegenüber ist der häufigste Fall einer „sich aus dem Sicherungsvertrag ergebenden“ Einrede der Einwand, die gesicherte Forderung sei nach Übertragung der Sicherungsgrundschild in voller Höhe oder teilweise getilgt worden.

Insoweit ergeben sich verschiedene Fallkonstellationen, je nachdem, ob die Sicherungsgrundschild isoliert oder zusammen mit der gesicherten Forderung übertragen wurde. Hat der bisherige Sicherungsnehmer die Sicherungsgrundschild übertragen, ist aber selbst Gläubiger der gesicherten Forderung geblieben, so kann der Grundstückseigentümer dem Erwerber der Sicherungsgrundschild die Einrede des Erlöschens der Forderung (§ 362 Abs. 1 BGB) entgegensetzen, nachdem er die gesicherte Forderung durch Zahlung an den Gläubiger erfüllt hat. Gleiches gilt, wenn die Sicherungsgrundschild zusammen mit der gesicherten Forderung übertragen wurde und der Eigentümer die gesicherte Forderung durch Zahlung an den Erwerber erfüllt hat. Leistet der Grundstückseigentümer Zahlungen auf die gesicherte Forderung an den bisherigen Gläubiger, nachdem Sicherungsgrundschild und gesicherte Forderung auf den Erwerber übertragen wurden, ergeben sich unterschiedliche Rechtsfolgen, die davon abhängen, ob der Grundstückseigentümer Kenntnis von der Forderungsabtretung hatte. War dem Grundstückseigentümer die Forderungsabtretung nicht bekannt, so muss der Erwerber die Leistung an den bisherigen Gläubiger gegen sich gelten lassen (§ 407 Abs. 1 BGB). Dem Grundstückseigentümer steht insoweit eine Einrede zu, die er dem Erwerber auch bezüglich des Vorgehens aus der Grundschild entgegensetzen kann. Hatte der Grundstückseigentümer jedoch Kenntnis von der Forderungsabtretung, bleibt die gesicherte Forderung trotz der Zahlung an den bisherigen Gläubiger bestehen. Somit entsteht keine Einrede, die er dem Erwerber bezüglich eines Vorgehens aus der Grundschild entgegensetzen könnte.

Eine gesonderte Regelung hinsichtlich des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf Rückübertragung der Sicherungsgrundschild bei Bestehen einer dauerhaften Einrede gegen deren Geltendmachung ist nicht erforderlich. Der Besteller einer Sicherungsgrundschild hat nach dem Erlöschen der gesicherten Forderung gegenüber dem ursprünglichen Grundschildgläubiger eine Einrede im Sinn von § 1192 Abs. 1, § 1169 BGB, durch welche die Geltendmachung der Grundschild dauernd ausgeschlossen ist. Diese Einrede kann nach Absatz 1a Halbsatz 1 dem Erwerber entgegengesetzt werden, so dass auch diesem gegenüber der Anspruch aus § 1192 Abs. 1, § 1169 BGB besteht (vgl. BGH WM 1985, 12/13).

Durch § 1192 Abs. 1a Satz 1 Halbsatz 2 BGB wird ein gutgläubiger einrededreier Erwerb der Sicherungsgrundschild hinsichtlich der in Halbsatz 1 genannten Einreden ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn dem Erwerber nicht positiv bekannt war, dass es sich bei der von ihm erworbenen Grundschild um eine Sicherungsgrundschild handelte.

Der neue § 1192 Abs. 1a Satz 2 BGB stellt klar, dass in den von Absatz 1a Satz 1 nicht erfassten Fällen § 1157 BGB in

Verbindung mit § 1192 Abs. 1 BGB – wie bisher – auch auf Grundschilden Anwendung findet.

Zu Nummer 8 (§ 1193 Abs. 2 Satz 2)

Nach § 1193 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt die Fälligkeit der Grundschild eine Kündigung voraus. Nach Satz 3 beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate.

In der Praxis wird jedoch vielfach von Absatz 2 der Vorschrift Gebrauch gemacht, wonach die Beteiligten von Absatz 1 Abweichendes vereinbaren können. Üblich sind daher – jedenfalls bei Sicherungsgrundschilden – Vereinbarungen, wonach die Grundschild sofort fällig sein soll oder wonach sie sofort und fristlos gekündigt werden kann. Wird von einer derartigen Bestimmung Gebrauch gemacht, so kann dies den Schuldner in eine schwierige Situation bringen, auf die er nicht eingestellt war. Er gerät zeitlich unter großen Handlungsdruck. Ein zwingendes Erfordernis dafür ist indes, auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Gläubigers, nicht ersichtlich.

Durch Ergänzung von Absatz 2 soll daher, wenn es sich um eine Sicherungsgrundschild handelt (§ 1192 Abs. 1a BGB), die Fälligkeit zwingend an das Erfordernis einer vorgängigen Kündigung geknüpft werden. Vereinbarungen über die sofortige Fälligkeit einer Sicherungsgrundschild werden damit für die Zukunft ausgeschlossen. Ebenso soll ausgeschlossen werden, dass die Grundschild sofort und fristlos gekündigt werden kann. Vielmehr soll die Kündigung zwingend nur mit einer Frist von sechs Monaten möglich sein. Dies regelt der neue Satz 2.

Zu Artikel 7 – neu – (Änderung des Einführungs-gesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Die neuen Anforderungen an eine Verzugs-kündigung sollen grundsätzlich nur für Verträge gelten, die nach dem ... [einsetzen: Tag der Verkündigung] geschlossen wurden. Bei Verträgen, die nach bisherigem Recht geschlossen wurden, haben die Vertragsparteien die bislang gültigen Kündigungsregelungen ihrem Vertrag zugrunde gelegt. Dieser gegenseitige Parteiwille ist grundsätzlich ebenso zu respektieren wie die Anforderungen gerade an Kreditinstitute zur Refinanzierung und Bildung von Ausfallkapital.

§ 498 BGB soll in seiner neuen Fassung jedoch auf Altverträge angewendet werden, wenn nach dem Inkrafttreten das Darlehensverhältnis auf einen neuen Darlehensgeber übertragen wird. Der neue Vertragspartner des Darlehensnehmers kann sich nicht auf denselben Vertrauensschutz berufen wie der bisherige Darlehensgeber. Er kann sich bereits im Vorfeld über die neuen Kündigungsvoraussetzungen informieren und diese bei den Verhandlungen der Übernahme berücksichtigen. Dagegen haben in der Vergangenheit gerade Verzugs-kündigungen für Aufsehen gesorgt, die infolge eines derartigen Vertragspartnerwechsels stattgefunden haben. Der Darlehensnehmer ist bei einem Vertragspartnerwechsel nicht zwingend zu beteiligen, etwa bei Umwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz (UmwG). Seinem mutmaßlichen Willen wird es gerade angesichts der aktuellen Problematik aber entsprechen, verstärkten Kündigungsschutz zu genießen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die neue Kündigungsregelung auch auf beste-