

## Gewinnoptimierungsmaschine Grundschulddarlehen

[www.immofrust.de](http://www.immofrust.de)

Wussten Sie eigentlich schon, dass :

1. laut §10 Kreditwesengesetz 35% der Differenz zwischen Buchwert und Beleihungswert (spätestens alle 3 Jahre durch ein Gutachtergremien = 3 Gutachter der Bank neu festzusetzen) als Eigenkapital der Bank bewertet werden kann
2. laut §10 Kreditwesengesetz die Gewinne der Bank ebenfalls als Eigenkapital bewertet werden können
3. laut §§19ff Kreditwesengesetz für Kredite, die nach den Vorschriften des Hypothekendarlehensgesetzes vergeben werden, kein Eigenkapital erforderlich ist.
4. laut §19ff Kreditwesengesetz für Darlehen, die an Bund, Ländern und Gemeinden vergeben werden, ebenfalls kein Eigenkapital erforderlich ist
5. laut internationaler Eigenkapitalrichtlinie für Banken - unter Fachleuten als Basel I bekannt - für risikobehaftete Kredite (also Kredite an Unternehmen) eine Eigenkapitalunterlegung von 8% erforderlich ist, somit in diesem Bereich, das 12,5-fache des haftenden Eigenkapitals als Kredit vergeben werden darf.

Vereinfachtes Zahlenbeispiel:

Kredit an Industrie: 1 000 000,-- EUR

erforderliches Eigenkapital der Bank: 80 000,-- EUR

Erwirtschaftet die Bank eine Zinsdifferenz (Fachausdruck: Zinsmarge) von 10% auf das gesamte Kreditvolumen, so ergibt sich - bezogen auf das nachzuweisende Eigenkapital - ein Zinsgewinn von EUR 100 000,--. In Prozent ausgedrückt sind dies nur 125% des haftenden Eigenkapitals pro Jahr. Natürlich hat auch die Bank noch Kosten für Gebäude, Personal, Werbung etc., Verzinsung des Eigenkapitals usw.

Aber wer von uns Otto Normalverbraucher erzielt - vor Abzug der auch bei uns entstehenden Kosten wie Steuern, Überweisungsgebühren, Depotgebühren etc. - dauerhaft einen Rohertrag in vorstehender Höhe?

Auch darf nicht übersehen werden, dass es sich um das Eigenkapital der Bank in Wirklichkeit gar nicht um Eigenkapital, sondern in der Regel auch um fremdes Geld handelt, das die Bank auf verschiedene Art und Weise erhalten hat:

- als Aktienkapital
- als Genussscheinkapital
- als Genossenschaftsanteile
- als Geschäftsanteile.

Bilanztechnisch stellen alle diese Dinge Eigenkapital dar, sind aber in Wirklichkeit auch nur von Anlegern geliehene Gelder, für die Zinsen, Dividenden etc. ausgeschüttet werden müssen. Bei einer mir bekannten Raiffeisenbank wird seit Jahren eine Dividende von 8% auf die nominellen (auf dem Papier der Urkunde stehenden) Wert gezahlt.

Um zu obenstehendem Beispiel zurückzukehren, muss die Bank (bei schlechter Geschäftslage werden halt die Dividenden gekürzt!) auf die nominellen EUR 80000,-- Eigenkapital 6 400,-- EUR an Dividende auszahlen.

Und genau dieser Betrag - nämlich diese EUR 6 400,-- - sind der tatsächliche Eigenkapitaleinsatz der Bank und nimmt man diesen Wert als Grundlage (Grundwert der Prozentrechnung) so beträgt der Zinsgewinn nur EUR 93 600,--; das entspricht jedoch 1 462,5%. (Zum Nachrechnen:  $93\,600 \times 100 : 6\,400!$ ).

Wie die Gewinne explodieren, kann sich wohl jeder selbst ausrechnen, falls die Bank sich darum bemüht, mindestens 50% der Kreditvergaben als Kredite an öffentliche Kreditnehmer bzw. als Kredite nach den Vorschriften des Hypothekendarlehensgesetzes zu vergeben.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Eigenkapitalanforderungen an die Bank - laut Basel II (soll 2004 oder 2005 in Kraft treten)- verringert werden können, wenn über Kreditversicherungen und Garantien Absicherungen für die Kredite erfolgen.

Ich durchschaue dieses Berechnungsbeispiel noch nicht so ganz, und habe daher noch Fragen, die mir vielleicht jemand beantworten kann:

Nehmen wir als Beispiel einen Immokredit von 100 000 EUR an. Die Bank beleihet sich das Geld von Irgendwo und zahlt hierfür z. B. 5 % und verleiht mir das Geld z.B. um 7,5%Zinsen.

Also die Bank bezahlt für das Geld 5000 EUR (Refinanzierungszinsen) und verlangt von mir dann 7500 EUR Zinsen.

Macht für die Bank dann immerhin 50 % Gewinn, nachdem die 5000 EUR Refinanzierungszinsen bezahlt sind.

Und wie es zu sein scheint, kommt dann erst noch der Clou hinzu?

Für diesen Immo-Kredit wird dann als Sicherheit eine Grundschuld in selber Höhe ins Grundbuch eingetragen.

Diese Grundschuld kann dann die Bank nochmals bei der (Bundesbank?) zu mehrfacher Höhe beleihen? Bekommt dann dafür günstiges Geld in wie vielfacher Höhe, mit dem dann erneut Geschäfte gemacht werden können?

Und kann dann nach dem Beispiel oben dann nochmals kräftig Gewinne machen?

Ich schlage vor, damit es auch jeder versteht, dies an dem Beispiel 100 000 EUR nochmals deutlich zu machen, damit man sehen kann, was eine Bank an so einer Hypothek mit Folgegeschäft Gewinne macht.

Noch eine andere dazu passende Frage

Soweit ich weiß, sind bei meiner Grundschuld 18 % Zinsen eingetragen.

Der Treuhänder, der die Grundschuld bestellt hat, begründete dies in einem Schreiben, das dies den bankenüblichen Gepflogenheiten entspricht.

## **Die aktuelle Bankenpraxis der Besicherung von Darlehen mit Grundschulden**

Verantwortlich für den Inhalt: Dr. Ingo Schulz-Hennig Dr. Schulz-Hennig, Vogl & Partner GbR  
Rückertstr. 1, 80338 München Tel. 089-544226-0 Fax -20 Mail: office@svz-law.de

Ist ein Anachronismus im 21. Jahrhundert

hat seine Wurzeln im Jahre 1877

führt zur faktischen Verschuldung von Millionen Immobilien-Eigentümern

macht jeden Grundschuld - Besteller nahezu rechtlos und erpressbar

lässt die Bürger und Verbraucher in völliger Unkenntnis über die eingegangenen, häufig finanziell ruinösen Verpflichtungen

stellt durch die Verwendung vereinheitlichter Formulare für die „Grundschuldbestellung“ und „Zweckerklärung“ durch alle Bankenverbände eine faktische Monopol-Ausnutzung dar

## Vorbemerkung

**1. Historischer Anachronismus.** - Einzigartig ist im deutschen Zivilrecht die Trennung des sog. Schuldrechts - also die Kredit- und Darlehensverträge vom sog. Sachenrecht - der Regelung vom Eigentum und Eigentumsbelastungen wie Hypotheken und Grundschulden .... das bedeutet für den Verbraucher

**Die Darlehensschuld hat nichts mit der dinglichen Schuld aus der Grundschuldbestellung zu tun.**

**Erläuterung :** Das ursprüngliche Darlehen von TE 150 ist endlich zu 50% getilgt .. und Sie glauben, nur noch mit TE 75 verpflichtet zu sein ... weit gefehlt sie sind der Bank noch in Höhe von

**ca. TE 300 (kein Schreibfehler !) verpflichtet**

## 2. Warum TE 300 ??

Sie haben ein Grundschuld über TE 150 mit 18 % Zinsen und vielleicht noch 10 % Kosten eingetragen. Die Grundschuld-Zinsen haben überhaupt nichts mit ihren Darlehenszinsen zu tun. Es sind rein fiktive Zinsen und nicht einmal das! Auch wenn Sie immer brav ihre Zinsen gezahlt haben, rechnet die Bank die Grundschuldzinsen zum Hauptsachebetrag in voller Höhe dazu . Erst nach über 40 Jahren fand sich endlich der BGH bereit, diese fiktiven Zinsen nicht der 30 jährigen Regelverjährung zu unterstellen ( bis dahin hatten sich die Grundschuldverpflichtung etwa verachtfacht !!), sondern der kürzeren schuldrechtlichen 4jährigen Zinsverjährung unterworfen ( Rechtsstand vor 1.1.2002) So verdoppelt sich *lediglich* die dingliche Verpflichtung ...und das alles natürlich unter starkem Protest der Bankenlobby

## Die einzelnen Punkte

### 1. Die ewige Verpflichtung

Bei der Bank haben Sie noch ein anderes Formular unterschrieben - eine sog. *Zweckerklärung*, ein rechtlich höchst komplizierter Vertrag, den kein Laie und auch nur wenige Juristen in ihrer Tragweite begreifen. Natürlich hat die Bank Ihnen hierzu keine Erläuterungen zum Inhalt und Risiken gegeben ... muss sie auch nicht, sagt der BGH. Was haben Sie da eigentlich vertraglich vereinbart ? Zunächst haben Sie eine sog. „weite Sicherungsklausel“ unterzeichnet, d.h. die Grundschuld haftet nicht nur für das soeben aufgenommene Darlehen, sondern auch für alle gegenwärtigen, zukünftigen, bedingten usw. Forderungen und Risiken der Bank. Weiterhin haben Sie die vorrangigen und gleichrangigen im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte - den sog. Rückübertragungsanspruch abgetreten. Da hatten Sie endlich die erstrangige Hypothek vollständig zurückbezahlt. Beim eigenständigen Rückübertragungsanspruch kann die Bank mit der Grundschuld an der nachfolgenden Rangstelle nicht nur die Löschung, sondern die Übertragung des Grundpfandrechts auf sich verlangen.

### 2. Abstraktes Schuldanerkenntnis

Haben Sie ihre Grundschuld-Bestellungs-Urkunde überhaupt genau durchgelesen? Dort steht nach der Erklärung zur Grundschuldbestellung und ihrer persönlichen Haftung noch eine gesonderte Erklärung nämlich ein abstraktes Schuldanerkenntnis. Darin erklären sie, der Bank einen Geldbetrag zuzüglich Zinsen in Höhe des Grundschuldbetrages zu schulden - völlig unabhängig von der Eintragung der Grundschuld. Der Inhalt „Ich erkenne an, der X-Bank T€ 150 zzgl. 18% Zinsen zu schulden, ohne das diese irgendeine Forderung nach Grund und Höhe nachweisen noch eine Grundschuld eintragen muss“.

Sehr zum Ärger der Banken hat sich dann der BGH schließlich zu der Feststellung durchgerungen, dass mit Erfüllung aller durch die Grundschuld gesicherten Forderungen die eigenständige Haftung aus diesem Schuldanerkenntnis nicht zusätzlich geltend gemacht werden kann. Aus diesem Schuldanerkenntnis kann die Bank jedoch munter vollstrecken - ihr Gehalt pfänden, Konten sperren, den Gerichtsvollzieher ins Haus schicken. *Ein Irrglaube*, dass die Bank zunächst eine Zwangsverwertung der Immobilie durchführen müsste.

### 3. Kein Angehörigenschutz

In der Familie als Ehefrau oder Kind ist es häufig unmöglich, sich dem Wunsch zu entziehen, auf einem Formular eine von der Bank verlangte Unterschrift zu verweigern - schließlich ist dort eine Spalte „Unterschrift der Ehefrau“ extra vorgesehen. Das hat fatale Folgen, auch wenn man mit der Bankfinanzierung nichts zu tun oder irgendeinen Vorteil hatte. Der BGH fand hier auch zunächst nichts Anstößiges (juristisch: Sittenwidriges), wenn die junge vermögenslose Ehefrau oder der gerade 18 jährige Sohn Bürgschaften in Millionenhöhe mitunterzeichnete. Dieser Denkgungsweise schob dann das Bundesverfassungsgericht einen Riegel vor. Der BGH war nunmehr gezwungen, ihre Rechtsprechung unter dem Gesichtspunkt der Sittenwidrigkeit bei der Haftung naher Angehöriger zu ändern. Dieser Angehörigenschutz **wird jedoch bei Grundschuld-Bestellungen vom BGH verweigert** mit dem Argument : *im Gegensatz zur Bürgschaft ist bei der Grundschuld der Sicherungszweck frei vereinbar.* Diesen Satz müssen sie nicht verstehen - ihn versteht keiner. Bei Grundschuld-Bestellungen ist für den Bankkunden nichts, aber auch überhaupt nichts verhandelbar. Die Formulare „Grundschuld-Bestellung“ und „Zweckerklärung“ sind Vordrucke der Banken-Dachverbände, an denen außer der Eintragung des Namens und Kontonummer nicht veränderbar ist.

### 4. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Jetzt sind wir im Jahr 1877 und bei § 800 der Zivilprozessordnung. Diese Vorschrift ermöglicht es, dass ein Grundstückseigentümer sich aus der Grundschuld Bestellsurkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Und dies wird ausnahmslos von Ihnen verlangt nach der gängigen Formulierung

*..unterwirft sich der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.*

Was bedeutet dies? Jeder Gläubiger, der irgendeinen Anspruch gegen den Schuldner durchsetzen will, muss zu Gericht gehen und beweisen, dass ihm dieser Anspruch nach Grund und Höhe zusteht. Dieser mühselige Weg wird den Banken erspart. Diese gehen mit der von ihnen unterzeichneten Grundschuldbestellung - Urkunde direkt zum Vollstreckungsgericht und beantragen die Versteigerung. Niemand prüft -oder fragt überhaupt, ob die Bank überhaupt fällige Forderungen besitzt. Häufig sind sie nur sog. Drittsicherungsgeber und hatten mit dieser Bank noch nie etwas zu tun .

### 5.Kein effektiver Rechtsschutz

Unsere Urgroßväter 1877 hatten natürlich an eine derartige massenhafte exzessive Verwendung der Grundschuld ( für Immobilienfinanzierungen war die Hypothek vorgesehen) gedacht und in der Zivilprozessordnung überhaupt keine Klageart gegen die missbräuchliche Verwendung dieser Urkunden vorgesehen. So musste dann der BGH ca. 100 Jahre später eine Vollstreckungsgegenklage eigener Art entwickeln, die überhaupt die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der von der Bank eingeleiteten Grundstücksversteigerung ermöglichte.

Derartige „Vollstreckungsgegenklagen“ sind derzeit zu Tausenden vor deutschen Gerichten anhängig, da es rechtlich die einzige Möglichkeit ist, sich gegen willkürliche oder unberechtigte Immobilienversteigerungen durch Banken zu wehren.

Ein steiniger risikoreicher Weg .....

**die Rollen sind vertauscht** : nicht der Gläubiger muss beweisen, dass er eine fällige Forderung besitzt und diese nicht erfüllt wurde, sondern der Schuldner, dass er nichts schuldet... häufig sehr schwierig, wenn es um die Berechtigung der Forderung Streit gibt wie z.B. überhöhte Zinsen, falsche Verrechnungen, Vorfälligkeitsentschädigung

**die Verfahren** bringen eine erhebliche finanzielle Belastung mit sich, da Gegenstandswert für Gericht- und Anwaltskosten der Grundschuldbetrag sind und die Verfahren von den Banken im Falle des Unterliegens idR auch bei schlechten Erfolgschancen in die Berufung gehen

**Das Zwangsversteigerungsverfahren** geht weiter und der Verlust der Immobilie droht trotz laufenden Prozess.

**Vorläufiger Rechtsschutz** - also die vorläufige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens - häufig nicht durchsetzbar ist, da ( in Verkennung der Rechtslage) Sicherheitsleistungen angeordnet werden, die von der Klagepartei nicht zu erbringen sind.

### **Eine mögliche Lösung:**

In das BGB müsste ein § 491 a eingefügt werden, der wie folgt lautet § 491 a Sicherheiten

- (1) Ist für ein Verbraucherdarlehen eine Grundschuld gem. § 1191 bestellt und sind hierfür regelmäßige Tilgungsleistungen vereinbart, so sind die Tilgungsleistung sowohl auf die Darlehensschuld als auch die Grundschuld zu verrechnen.
- (2) Vereinbarte Grundschuldzinsen haften nur für Zinsforderungen aus dem Darlehensvertrag
- (3) Die Erstreckung der Haftung einer Grundschuld über den Anlass der Darlehensgewährung hinaus ist nur aufgrund Einzelvereinbarung zulässig. Der erweiterte Haftungsumfang ist genau zu bestimmen.
- (4) Die Vereinbarung einer Vollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO ist nichtig.
- (5) Die Abtretung von Rückgewähransprüchen berechtigt den Darlehensgeber nur, die Löschung des Grundpfandrechts zu verlangen.