

Kreditbesicherung: Manchmal ist die weite Zweckerklärung viel zu weit

Lässt eine Bank zur Absicherung eines Kredites an ihren Kunden eine Grundschuld auf dem Grundstück eines Dritten (= Sicherungsgeber) eintragen, so kann diese Sicherheit unwirksam sein. So z. B., wenn der Dritte eine so genannte „weite Zweckerklärung“ unterschreibt.

Grundschulden sind bei Banken beliebt, wenn es um das Absichern von Kreditrisiken geht. Da nicht jeder Kreditnehmer über Grund und Boden verfügt, den er belasten kann, kann auch ein Dritter eine Grundschuld zur Verfügung stellen (= Drittbesicherung). Damit für alle Beteiligten eindeutig definiert ist, in welchem Umfang die Grundschuld der Bank zur Verfügung steht, wird von dem Grundbesitzer zu Gunsten der Bank eine Zweckerklärung unterschrieben.

In dieser Zweckerklärung wird verbindlich festgelegt, welche Kredite abgesichert werden. Dabei wird zwischen der

- *engen* und der
- *weiten* Zweckerklärung

unterschieden. Die *enge* Zweckerklärung besagt, dass die Grundschuld des Sicherungsgebers nur für ein eindeutig bestimmtes Kreditengagement als Sicherungsmittel zur Verfügung steht. Die *weite* Zweckerklärung besagt, dass die Grundschuld, die der Sicherungsgeber zur Verfügung stellt, für alle Forderungen des Kreditinstitutes haftet; gleich ob sie schon bei Unterzeichnung der Zweckerklärung bestehen oder erst später entstehen.

Für den Fall der Drittbesicherung – Darlehensnehmer (= Kunde der Bank) und Sicherungsgeber fallen auseinander – hat das Oberlandesgericht Celle (= OLG Celle) entschieden, dass eine weite Zweckerklärung (= Haftung für alle Schulden des Kreditnehmers gegenüber der Bank) vollkommen überraschend ist und deshalb – im vorliegenden Fall zumindest teilweise – unwirksam.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Weil der Dritte als Sicherungsgeber grundsätzlich nur damit rechnet, dass die Grundschuld für einen bestimmten Zweck gegeben wird, soll er nicht für Forderungen der Bank haften, von denen er zuvor nichts weiß, weil sie erst später entstehen. Diese Ansicht des OLG Celle überzeugt, da es sonst die Bank und der Kreditnehmer alleine in der Hand hätten, über das Vermögen des Sicherungsgebers faktisch zu verfügen, ohne dass dieser auch nur ein Vetorecht hätte.

Quelle: Oberlandesgericht Celle (OLG Celle) Urteil vom 24. Oktober 2007 Az. 3 U 97/07

27. Dezember 2007 (Hartmut Göddecke)