

NJW-Praxis 92

Kreditvertragsrecht

von
Ralf Josten

1. Auflage

Kreditvertragsrecht – Josten

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Kreditrecht, Verbraucherkredit und Verbraucherschutz



Verlag C.H. Beck München 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 62806 1

beck-shop.de

NJW Praxis

Im Einvernehmen mit den Herausgebern der NJW
herausgegeben von
Rechtsanwalt Felix Busse

Band 92

beck-shop.de

beck-shop.de

Kreditvertragsrecht

von

Ralf Josten, LL. M. oec.

Rechtsanwalt und Chefsyndikus in Köln
Lehrbeauftragter der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf



Verlag C. H. Beck München 2012

beck-shop.de

Zitierweise: Josten, Kreditvertragsrecht, Rn.

www.beck.de

ISBN 978 3 406 62806 1

© 2012 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

beck-shop.de

Für
JUTTA, KONSTANTIN, SEVERIN
UND KAROLIN

beck-shop.de

Vorwort

Nach wie vor bildet das Kreditgeschäft das wohl wichtigste von Banken und Sparkassen praktizierte Geschäft. Die rechtlichen Bedingungen dieses Bankgeschäfts verzweigten sich in den letzten Jahren immer mehr. Diese Tendenz zu weiterer Spezialisierung beschränkt sich keineswegs nur auf das mit Stichtag zum 11. 06. 2010 in Kraft getretene Verbraucherdarlehensrecht. Die Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie brachte nicht nur eine Fülle formaler Neuregelungen; es steht erst zu Anbeginn seiner weitergehenden Ausformung durch Rechtsprechung und Rechtsdogmatik. Nicht nur für Bankjuristen und Bankkaufleute entfaltet das Kreditvertragsrecht berufspraktische Bedeutung. Kaum eine anwaltliche Beratung auf Sektor des Wirtschaftsrechts – sei sie auf Bankenseite oder auch auf Kundenseite – kommt ohne Berücksichtigung von Finanzierungs- oder auch Kreditthemen aus.

Die Idee zur Veröffentlichung einer Darstellung zum „Kreditvertragsrecht“ entstammt meiner Dozenten-Tätigkeit im Zuge des Ausbildungsgangs „Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht“ der Deutschen Anwaltsakademie. Das Fach „Kreditvertragsrecht“ wird darin mittels eines von mir ausgearbeiteten Skripts unterlegt, um den Lehrgangsteilnehmern die Klausurerstellung – aber auch das juristische Tagesgeschäft – zu erleichtern. Ermutigt durch Rückmeldungen bildete dieses Skript die Grundlage für eine erweiterte Fassung im Rahmen des vorliegenden Buches. Es folgt inhaltlich der Gliederung in fünf einzelne Teile:

Geld Darlehen, Verbraucherkredit, Verbundene Geschäfte und Problematik der „Schrottimmobilien“, Leistungsstörungen und Kündigung, Kreditsicherung

Jeder einzelne Teil wirft mehr als auskömmlich Fragen auf, die jeweils eine umfassende Einzeldarstellung ausfüllen könnten. Die Intention des Buches verfolgt jedoch das Ziel, die rechtlichen Grundlagen für das Kreditgeschäft in einem noch angemessenen Umfang im Gesamten darzustellen, um Bankkaufleuten wie Juristen eine strukturierte Orientierung zu verschaffen. Notwendigerweise bedeutet ein solcher Ansatz Beschränkung und damit Verzicht auf weitergehende Themenstellungen.

Die bankwirtschaftliche Anwendung des Kreditvertragsrechts vollzieht sich in der gesamten Kreditwirtschaft weitgehend durch den Einsatz von Formularverträgen, welche den Kreditinstituten in aller Regel durch ihre organisationseigenen Verlage angeboten werden. Der Betrieb eines auf breite Kundenkreise ausgerichteten Kreditgeschäfts ist ohne eine solche Standardisierung vertraglicher Dokumentationen nicht vorstellbar. Jedes einzelne Kreditgeschäft kann eben nicht mit einer umfassenden juristischen Vertragsbegleitung einher gehen. Wie ich im Rahmen meiner Tätigkeit als Chefjustitiar eines Kreditinstituts feststellen konnte, beschränken sich individuelle Vertragserstellungen naturgemäß bereits aus Zeit- und vor allem Kostengründen auf spezielle Fallgestaltungen außerhalb des Zuschnitts des tagtäglichen Kreditgeschäfts.

Der Einsatz von vorgefertigten Formularverträgen kann aber durchaus einer individuellen Vertragsgestaltung gerecht werden. Auch Formularmuster lassen es zu, dass als „Sonstige Vereinbarungen“ zwischen den Parteien des Kreditvertrages von der Musterformulierung abweichende Vereinbarungen fixiert werden können. Letztlich verfolgt die Vertragsdokumentation das Ziel, die beiderseitigen wirtschaftlichen Interessen zwischen Kreditinstitut und Kunden möglichst weitgehend zu harmonisieren und rechtssicher festzulegen. Flexible Vertragsgestaltungen ermöglichen eine individuelle Verwirklichung von Kundenwünschen, die je nach Einzelfall differenzieren können. Die Qualität eines Kreditinstituts im

beck-shop.de

VIII

Vorwort

Rahmen einer kreditwirtschaftlichen Begleitung hängt insbesondere davon ab, inwieweit die Möglichkeit besteht, auf die speziellen Finanzierungsbedürfnisse der Kunden eingehen zu können.

Um eine praktische Anschauung vertraglicher Dokumentationen zu geben, konnten an relevanten Stellen grundlegende Formularmuster des Deutschen Sparkassenverlags angefügt werden. Es war nicht beabsichtigt ein Vertrags-Handbuch zu verfassen, welches die einzelnen Vertragsklauseln erläutert und letztlich Struktur und Umfang der behandelten Themen gesprengt hätte.

An dieser Stelle sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Wiedergabe dieser Formulare nicht um eine geistige Leistung meinerseits handelt, sondern um Vertragsmuster, die durch die Kommission für Musterverträge des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Sparkassenverlag für die Sparkassen-Finanzgruppe geschaffen wurden. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass sämtliche Formularmuster zugunsten des Deutschen Sparkassenverlags urheberrechtlich geschützt sind.

Das Manuskript wurde am 1. 1. 2012 abgeschlossen und behandelt Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur bis zu diesem Datum.

Ich danke dem Herausgeber der Schriftenreihe NJW Praxis sowie dem Verlag C. H. Beck und dem Deutschen Sparkassenverlag. Die eingegangene Kooperation beider Verlage erleichtert es, dass nicht nur juristische Berufsträger, sondern insbesondere die Kolleginnen und Kollegen der Sparkassen-Finanzgruppe das Buch im Tagesgeschäft nutzen können.

Dem Deutschen Sparkassenverlag sei besonders für die Gestattung des Abdrucks der Formularmuster gedankt.

Köln, im April 2012

Ralf Josten

Inhaltsübersicht

Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Verzeichnis der Formulare	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Literaturverzeichnis	XXVII
1. Teil Gelddarlehen	1
§ 1 Begriff, Wesen und Grundlagen des Kredits	1
§ 2 Vorvertragliche Pflichten	6
§ 3 Zustandekommen des Kreditvertrages	11
§ 4 Inhalt des Darlehensvertrags	23
§ 5 Kreditarten in „laufender“ Rechnung	38
§ 6 Anhang Gelddarlehen – Formularverträge Deutscher Sparkassenverlag	42
2. Teil Verbraucherkredit	69
§ 7 Chronologie des Verbraucherkreditrechts	69
§ 8 Halbzwingende Ausgestaltung	74
§ 9 Prüfungsschema	75
§ 10 Zeitlicher Anwendungsbereich	76
§ 11 Persönlicher Anwendungsbereich	79
§ 12 Sachlicher Anwendungsbereich	88
§ 13 Exkurs: Werbung für Kreditverträge	98
§ 14 Vorvertragliche Informationen	100
§ 15 Exkurs: Prüfung der Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers	120
§ 16 Formelle Anforderungen an Verbraucherdarlehensverträge	121
§ 17 Informationen während des Vertragsverhältnisses	135
§ 18 Rechtsfolgen von Formmängeln	138
§ 19 Widerrufsrecht bei Verbraucherdarlehensverträgen	146
§ 20 Sonderformen des Verbraucherdarlehensvertrags	154
§ 21 Einwendungsverzicht; Wechsel- und Scheckverbot	177
3. Teil Verbundene Verträge und Problematik der „Schrottimmobilien“	179
§ 22 Verbundene Verträge	179
§ 23 Problematik der „Schrottimmobilien“	197
4. Teil Leistungsstörungen und Kündigung	205
§ 24 Leistungsstörungen	205
§ 25 Kündigung des Darlehensvertrags	207

beck-shop.de

X

Inhaltsübersicht

5. Teil Kreditsicherung	221
§ 26 Zweck	221
§ 27 Personalsicherheit	222
§ 28 Sicherungsübereignung	244
§ 29 Sicherungsabtretung	263
§ 30 Grundschuld	282
§ 31 Pfandrecht	324
Stichwortverzeichnis	359

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	VII
Inhaltsübersicht	IX
Verzeichnis der Formulare	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Literaturverzeichnis	XXVII
1. Teil Gelddarlehen	1
§ 1 Begriff, Wesen und Grundlagen des Kredits	1
I. Der Begriff des Kredits und des Darlehens	1
1. Betriebswirtschaftlicher Kreditbegriff	1
2. Rechtlicher Kreditbegriff	3
II. Rechtliche Grundlagen	3
1. Geltendes Gesetzesrecht	3
2. Schuldrechtsmodernisierung	4
a. Gesetzssystematik	4
b. Altverträge vor dem 1. 1. 2002	5
3. Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG	5
§ 2 Vorvertragliche Pflichten	6
I. Aufklärungspflichten und Warnpflichten	6
1. Grundsatz	7
2. Ausnahmefallgruppen der Aufklärungspflicht	7
a. Wissensvorsprung	8
b. Schaffung eines Gefährdungstatbestandes	9
c. Überschreitung der Kreditgeberrolle	9
d. Schwerwiegender Interessenkonflikt	9
e. Einstehen für Makler, Vermittler und Treuhänder	10
II. Rechtsfolge: Schadensersatz	10
III. Beratungspflichten	10
§ 3 Zustandekommen des Kreditvertrages	11
I. Allgemeines	11
II. Krediteröffnungsvertrag	11
1. Inhalt	11
2. Rechtsnatur	12
3. Zustandekommen, Beendigung und Übertragbarkeit	13
III. Allgemeiner Bankvertrag	13
IV. Darlehensvorvertrag	14
V. Darlehensvertrag	14
1. Konsens	14
2. Form	15
3. Bindungsfrist	16
VI. Wirksamkeit des Vertrages	16
1. Scheingeschäft	16
2. Sittenwidrigkeit	16
a. Sittenwidriger Zweck	17
b. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	17
c. Sittenwidrige Einschränkung der wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit	18
3. Gesetzliches Verbot	19
VII. Bestimmung der Vertragsparteien	19

VIII. Parteiwechsel	20
1. Abtretung durch den Darlehensgeber	20
a. Zustimmung des Darlehensnehmers	20
b. Risikobegrenzungs-gesetz	21
c. Verletzung von Privatgeheimnissen bei Abtretung durch eine Sparkasse	22
2. Abtretung durch den Darlehensnehmer	22
§ 4 Inhalt des Darlehensvertrags	23
I. Hauptpflichten der Vertragsparteien	23
1. Hauptpflichten des Darlehensgebers	23
a. Pflicht zur Gewährung des Darlehens	23
b. Erfüllung im Sinne von § 362 BGB	23
c. Pflicht zur Belassung der Valuta	24
d. Vereinbarte Höhe der Valuta	24
e. Fälligkeit	25
f. Gefahrtragung und Verzug	25
2. Hauptpflichten des Darlehensnehmers	25
a. Rückerstattung des Darlehens	25
aa. Voraussetzungen und Umfang	25
bb. Tilgungsmodelle	26
cc. Fälligkeit	27
b. Zahlung von Zinsen	27
aa. Zinsbegriff, Gegenseitigkeit	27
bb. Gesetzliche Zinshöhe	28
cc. Beginn und Ende der Zinszahlungspflicht	28
dd. Vereinbarungen über die Zinshöhe, fester und variabler Zinssatz	28
aaa. „Gebundener Sollzinssatz“ (Festzins)	28
bbb. Zinsanpassungsklauseln – „veränderlicher Zinssatz“	29
ccc. Zinsgleitklauseln	31
ddd. Zinsmarge des Kreditinstituts und Risikoadjustierung	32
c. Stellung von Sicherheiten	33
aa. Sicherungsvertrag	34
bb. Nr. 13 AGB-Banken	34
d. Abnahme der Valuta	35
II. Regelungen zu Leistungsmodalitäten	35
1. Kreditart	36
2. Verwendungszweck	37
3. Kredithöhe	38
4. Laufzeit	38
5. Kreditkosten	38
6. Einbeziehung der AGB	38
§ 5 Kreditarten in „laufender“ Rechnung	38
I. Kontokorrentkredit	39
1. Wirtschaftlicher Hintergrund	39
2. Rechtliche Grundlagen	40
II. Dispositionskredit	41
III. Geduldete Überziehung	41
§ 6 Anhang Gelddarlehen – Formularverträge Deutscher Sparkassenverlag	42
2. Teil Verbraucherkredit	69
§ 7 Chronologie des Verbraucherkreditrechts	69
I. Richtlinie des Rates 87/102/EWG vom 22. 12. 1986	69
II. Verbraucherkreditgesetz 1. 1. 1991	70
III. Umsetzung der Fernabsatzrichtlinie 1997	70
IV. Schuldrechtsmodernisierung 2002	70
V. „Heininger“-Entscheidung des EuGH vom 13. 12. 2001 und OLG-Vertretungs-Änderungsgesetz vom 31. 7. 2002	71
VI. Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG	72
1. Richtlinienverfahren der EU	73

2. Umsetzungsgesetz 11. 6. 2010	73
3. Gesetz zur Einführung einer Musterinformation und zur erneuten Änderung einiger Vorschriften (VKrRiLUG-ÄndG)	74
§ 8 Halbzwingende Ausgestaltung	74
§ 9 Prüfungsschema	75
§ 10 Zeitlicher Anwendungsbereich	76
I. Abschlusstbestand als maßgeblicher Zeitpunkt	76
II. Beweislast bezüglich des Abschlusstbestands	76
III. Geltungsabschnitte des Verbraucherkreditrechts	77
1. Vor dem 1. 1. 1991 – Abzahlungsgesetz	77
2. Ab 1. 1. 1991/30. 9. 2000 – Verbraucherkreditgesetz – Änderung Fernabsatzgesetz	77
3. Ab 1. 1. 2002 – Schuldrechtsmodernisierung	77
4. Ab 1. 8. 2002 – OLG-Vertretungsänderungsgesetz	77
5. Ab 11. 6. 2010 – Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie	78
6. Ab 30. 7. 2010 – VKrRiLUG-ÄndG	78
§ 11 Persönlicher Anwendungsbereich	79
I. Verbraucher, § 13 BGB	79
1. Tatbestandliche Voraussetzungen	79
2. Sonderfälle	80
a. Stellvertretung	81
b. Strohmann	81
c. Scheinselbständige	81
d. Arbeitnehmer	81
e. Verwaltung eigenen oder fremden Vermögens	82
f. Mitschuldner	82
g. Schuldbeitritt	82
h. Eheleute	83
i. Juristische Personen	83
j. Organmitglieder	83
k. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	83
II. Existenzgründer, § 512 BGB	84
III. Unternehmer, § 14 Abs. 1 BGB	85
1. Tatbestandliche Voraussetzungen	85
2. Hilfspersonen des Unternehmers	86
a. EuGH Urteil vom 25. 10. 2005 „Crailsheimer Volksbank“	86
b. BGH Urteil vom 12. 12. 2005 – Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung	87
c. Problematik objektivierter Zurechnung – „Institutionalisiertes Zusammenwirken“	87
§ 12 Sachlicher Anwendungsbereich	88
I. Verbraucherdarlehen	89
1. Statusänderungen und Rechtsnachfolge	90
a. Statusverlust	90
b. Abtretung	90
c. Privative Schuldübernahme	90
2. Entgeltlichkeit	91
3. Sonderfälle Darlehen	91
a. Krediteröffnungsvertrag	91
b. Bauspardarlehen	92
c. Wertpapierdarlehen	92
d. Vereinbarungsdarlehen	93
e. „Echte“ und „unechte“ Abschnittsfinanzierung	93
4. Mitverpflichtung Dritter	94
a. Schuldbeitritt	94
b. Bürgschaft	94
c. Schlüsselgewalt	95

II. Ausnahmetatbestände	95
1. Vollaussnahmen – § 491 Abs. 2 BGB	96
a. Bagatellkredite	96
b. Haftung durch Pfandsache	97
c. Kostengünstige Darlehen mit geringer Laufzeit	97
d. Arbeitgeberdarlehen	97
e. Förderdarlehen	98
2. Teilausnahme – Gerichtlich protokollierter Vergleich, § 491 Abs. 3 BGB	98
§ 13 Exkurs: Werbung für Kreditverträge	98
§ 14 Vorvertragliche Informationen	100
I. Sinn und Zweck	100
II. Gesetzssystematik	100
III. Inhalt der vorvertraglichen Informationen	101
1. Einzelangaben nach Art. 247 § 3 EGBGB	101
2. Weitere Angaben nach Art. 247 § 4 EGBGB	102
3. Angabe über Verträge mit Zusatzleistungen nach Art. 247 § 8 EGBGB	102
a. Kontoführungsverträge	102
b. Versicherungsverträge	102
c. Spar/Kreditkombinations-Verträge	103
IV. Drei Pflichten der vorvertraglichen Information	103
1. Unterrichtungspflicht, § 491 a Abs. 1 BGB	104
2. Anspruch auf Entwurf des Verbraucherdarlehensvertrags, § 491 a Abs. 2 BGB	116
3. Erläuterungspflicht, § 491 a Abs. 3 BGB	116
V. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen vorvertraglichen Informationspflichten	120
§ 15 Exkurs: Prüfung der Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers	120
§ 16 Formelle Anforderungen an Verbraucherdarlehensverträge	121
I. Schriftform	122
1. Sinn und Zweck	122
2. Anwendungsbereich	123
a. Vertragstypen	123
b. Vollmachten	123
c. Mitverpflichtung Dritter	124
d. Nachträgliche Vertragsänderungen	124
3. Ausgestaltung der Schriftform	125
a. Reichweite	125
b. Elektronische Form	125
c. Allgemeine Geschäftsbedingungen	126
II. Pflichtangaben	126
1. Sinn und Zweck	126
2. Gesetzliche Systematik	127
3. Katalog der Pflichtangaben für Verbraucherdarlehensverträge	128
a. Art. 247 § 3 Abs. 1 EGBGB	128
b. Art. 247 § 3 Abs. 4 EGBGB	129
c. Art. 247 § 6 Abs. 1 EGBGB	129
d. Art. 247 § 6 Abs. 2 EGBGB	129
e. Art. 247 § 7 EGBGB	129
f. Art. 247 § 8 EGBGB	129
g. Art. 247 § 13 Abs. 1 EGBGB	130
4. Ausgewählte Pflichtangaben	130
a. Effektiver Jahreszins, Art. 247 § 6 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB	130
aa. Anforderungen an die Angabe	130
bb. Berechnungsmethode	131
cc. Einzubeziehende Kosten	131
dd. Nichteinzubeziehende Kosten	131
aaa. Kosten bei Nichterfüllung des Kreditvertrags	131
bbb. Kosten beim Erwerb von Waren oder Dienstleistungen	131

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XV
ccc. Kosten für Kontoführung	131
ddd. Versicherungen und andere Zusatzleistungen	132
eee. Kosten für Notar und Sicherheiten bei Immobilienkreditverträgen	132
ee. Zinsanpassung	133
b. Nettodarlehensbetrag	133
c. Sollzinssatz	134
d. Gesamtbetrag	134
III. Abschrift des Vertrages, Tilgungsplan	134
§ 17 Informationen während des Vertragsverhältnisses	135
I. Sinn und Zweck	135
II. Informationspflicht bei Ablauf der Zinsbindung – „gebundener Sollzinssatz“ ..	135
III. Informationspflicht bei nahendem Vertragsende	136
IV. Informationspflicht bei Zinsanpassung – „veränderlicher Sollzinssatz“	137
V. Informationspflicht bei Abtretung	138
§ 18 Rechtsfolgen von Formmängeln	138
I. Sinn und Zweck: „Heilung vor Nichtigkeit“ – gesetzliche Systematik	138
II. Nichtigkeitsgründe	139
1. Fehlen der Schriftform	139
2. Fehlen von Pflichtangaben	140
a. Unrichtigkeit von Pflichtangaben	140
b. Vertragswirksamkeit trotz Formverstoß	140
III. Heilung	141
1. Voraussetzungen der Heilung	141
a. Darlehensempfang	141
b. Inanspruchnahme des Darlehens	142
c. Schuldbeitritt und Schuldübernahme	142
d. Heilung der Unwirksamkeit der Vollmacht ?	142
2. Wirkungen der Heilung	143
3. Sanktionensystem bei Heilung	143
a. Ermäßigung auf den gesetzlichen Zins	143
b. Unrichtigkeit des effektiven Jahreszinses	144
c. Nicht angegebene Kosten	144
d. Neuberechnung von Teilzahlungen	145
e. Fehlende Angaben zu Laufzeit und Kündigungsrecht	145
f. Fehlende Angabe zu Sicherheiten	145
g. Neue Vertragsabschrift	145
4. Anspruchsverluste des Darlehensgebers statt Nichtigkeit – Art. 247 § 7 und 8 EGBGB nicht mitzitiert in § 494 Abs. 1 BGB	145
§ 19 Widerrufsrecht bei Verbraucherdarlehensverträgen	146
I. Sinn und Zweck, Gesetzessystematik	146
II. Legislativer Ursprung	146
III. Anwendungsbereich des Widerrufsrechts	147
IV. Rechtsnatur des Widerrufsrechts	147
V. Widerrufsberechtigte	148
VI. Pflichtangabe über Widerruf statt Widerrufsbelehrung	149
1. Spezialität des § 495 Abs. 2 BGB gegenüber § 355 BGB	149
2. Alte Rechtslage	149
3. Neues Recht	149
4. Inhalt und Musterwiderrufsinformation in Anlage 6 zu Art. 247 EGBGB ..	150
5. Form	150
VII. Widerrufsfrist	151
1. Beginn der Widerrufsfrist	151
2. Nachholen von fehlenden Pflichtangaben	151
VIII. Rechtsfolgen des Widerrufs	153
IX. Ausschluss des Widerrufsrechts	153
1. Umschuldung	154

2. Notarielle Beurkundung	154
3. Überziehungsmöglichkeiten	154
§ 20 Sonderformen des Verbraucherdarlehensvertrags	154
I. Immobiliardarlehensvertrag	154
1. Keine europarechtliche Vorgabe durch die Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG	155
2. Tatbestandsmerkmale	155
3. Sonderregeln für Immobiliardarlehensverträge	156
a. Pflichtangaben	156
b. Ausnahmetatbestände und Besonderheiten	157
II. Überziehungskredit	175
1. Eingeräumte Überziehungsmöglichkeit	175
a. Definition	175
b. Unterrichtungspflichten	175
c. Kurzfristige Überziehungsmöglichkeiten	176
2. Geduldeter Überziehungskredit	176
§ 21 Einwendungsverzicht; Wechsel- und Scheckverbot	177
I. Einwendungsverzicht	177
II. Unterrichtungspflicht	178
III. Wechsel- und Scheckverbot	178
3. Teil Verbundene Verträge und Problematik der „Schrottimmobilien“	179
§ 22 Verbundene Verträge	179
I. Definition	179
II. Geschäftsmodelle	179
III. Problematik „verbundener Verträge“	180
IV. Zeitlicher Anwendungsbereich	181
V. Persönlicher Anwendungsbereich	182
VI. Sachlicher Anwendungsbereich	182
1. Finanzierungs- und finanziertes Geschäft	182
2. Zweck-Mittel-Relation	183
3. Wirtschaftliche Einheit	183
a. Unwiderlegliche Vermutung nach § 358 Abs. 3 Satz 2 BGB	183
b. Verbindungselemente nach § 358 Abs. 3 Satz 1 BGB	184
c. Immobiliardarlehensverträge – § 358 Abs. 3 Satz 3 BGB	185
aa. Entstehungsgeschichte	185
bb. Zeitlicher Anwendungsbereich	186
cc. Sachlicher Anwendungsbereich	186
aaa. Verschaffung durch den Darlehensgeber selbst	187
bbb. Absatzförderung	187
VII. Neuordnung des Anwendungsbereichs durch § 359 a BGB	188
VIII. Von der Widerrufbelehrung zur Widerrufsinformation	189
1. Belehrungserfordernis	189
2. BGB-Informationspflichten-Verordnung (altes Recht)	189
3. Widerrufsbelehrung in § 360 Abs. 1 BGB für allgemeines Verbraucherrecht	190
4. Widerrufsinformation nach § 495 Abs. 2 Nr. 1 BGB für Verbraucherdarlehen (neues Recht)	191
IX. Rechtsfolgen des Widerrufs	191
1. Widerrufsdurchgriff auf den verbundenen Vertrag	191
a. Widerruf des finanzierten Vertrags	192
b. Widerruf des Verbraucherdarlehensvertrags	192
c. Festhalten am finanzierten Vertrag	193
2. Rückabwicklung	193
X. Der Einwendungsdurchgriff nach § 359 BGB	194
1. Grundsatz	194
2. Rückforderungsdurchgriff	196
a. Nichtigkeit des finanzierten Vertrags	196
b. Mangelhaftigkeit der Unternehmerleistung	196

§ 23 Problematik der „Schrottimmobilien“	197
I. Ursache	197
II. Kreditfinanzierter Beitritt zu einem Immobilienfonds (Fondsmodelle)	197
1. Geschäftliche Konstruktion	197
2. Rechtliche Hinweise	198
III. Kreditfinanzierter Immobilienerwerb (Teilungsmodelle)	199
1. Geschäftliche Konstruktion	199
2. Rechtliche Lösung	199
IV. Vollmachten an Treuhänder	200
1. Rechtsprechung	200
2. Abwicklung	200
V. Haustürgeschäfte	201
1. Zeitlicher Anwendungsbereich	201
2. Subsidiaritätsklausel des § 5 Abs. 2 HwiG	201
3. Objektive Anforderungen an die Haustürsituation	202
4. Abwicklung	202
a. Schadensersatz	203
b. Arglistige Täuschung – „institutionelles Zusammenwirken“	203
VI. Fazit	204
4. Teil Leistungsstörungen und Kündigung	205
§ 24 Leistungsstörungen	205
I. Nichtauszahlung des Darlehens	205
II. Nichtabnahme des Darlehens	205
1. Schadensersatzpflicht	205
2. Schadensberechnung	206
a. Aktiv-Aktiv-Vergleich	206
b. Aktiv-Passiv-Vergleich	207
§ 25 Kündigung des Darlehensvertrags	207
I. Überblick über die Kündigungsmöglichkeiten	208
II. Kündigung durch den Darlehensgeber	208
1. Ordentliche Kündigung	208
a. Darlehen mit fester Laufzeit	208
b. Darlehen ohne feste Laufzeit	209
c. Kündigung zur Unzeit	209
d. Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	210
2. Außerordentliches Kündigungsrecht	210
a. Kündigung bei Gefährdung des Rückzahlungsanspruchs	210
aa. Verschlechterung in den Vermögensverhältnissen	210
bb. Verschlechterung der Werthaltigkeit einer Sicherheit	211
cc. Eingetretene oder drohende Verschlechterung	211
dd. Gefährdung des Rückzahlungsanspruchs	211
b. Kündigung bei Verzug des Verbrauchers	212
aa. Anwendungsbereich des § 498 BGB	212
bb. Teilzahlungsdarlehen	212
cc. Verzugsvoraussetzungen	212
dd. Androhung der Kündigung	213
ee. Erklärung der Kündigung	214
ff. Rechtsfolge	214
c. Sonstige außerordentliche Kündigungsgründe	214
aa. Unrichtige oder unvollständige Angaben des Darlehensnehmers über seine Vermögenslage	214
bb. Fehlende Nachbesicherung	215
cc. Schwerwiegende Vertragsverletzungen	215
III. Kündigung durch den Darlehensnehmer	215
1. Ordentliche Kündigung	215
a. Zweck und Systematik des § 489 BGB	215
b. Rückzahlungsgebot	216
c. Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz	216

aa. Ablauf der Zinsbindung vor Laufzeitende	217
bb. Fristlose ordentliche Kündigung, § 500 Abs. 1 BGB	217
cc. Ordentliches Kündigungsrecht nach Laufzeit über 10 Jahre	218
d. Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz	218
2. Außerordentliche Kündigung	219
5. Teil Kreditsicherung	221
§ 26 Zweck	221
§ 27 Personalsicherheit	222
I. Bürgschaft	222
1. Wesen	222
2. Rechtsbeziehungen der Beteiligten	223
a. Rechtsbeziehung zwischen Bürge und Hauptschuldner	223
b. Rechtsbeziehung zwischen Gläubiger und Hauptschuldner	223
c. Rechtsbeziehung zwischen Gläubiger und Bürge	224
3. Schriftform	224
4. Sicherungszweckerklärung	225
a. Enge Sicherungszweckerklärung	225
b. Weite Sicherungszweckerklärung	225
aa. Haftung für zukünftige Forderungen	225
bb. Haftung für bestehende Forderungen	227
cc. Ausnahmen	227
5. Einwendungen des Bürgen	227
a. Schuldnerbezogene Einreden	228
b. Bürgenbezogene Einreden	229
aa. Einrede der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit	229
bb. Einrede der Vorausklage	229
cc. Aufgabe von Sicherheiten	229
dd. Verwirkung	230
6. Sittenwidrigkeit der Bürgschaft	230
a. Sittenwidrigkeit wegen finanzieller Überforderung	230
aa. Ursprüngliche Rechtsprechung	230
bb. Ehegatten- und Angehörigenbürgschaften	231
cc. Widerlegung der Sittenwidrigkeit	232
dd. Sittenwidrigkeit ohne finanzielle Überforderung	232
aaa. Ausnutzung der geschäftlichen Unerfahrenheit	232
bbb. Beeinträchtigung der Willensentschließung und Entscheidungsfreiheit	233
ccc. Ausnutzung einer seelischen Zwangslage	233
7. Kündigung der Bürgschaft	233
II. Garantie	241
III. Patronatserklärung	241
1. Wesen	241
2. „Weiche“ Patronatserklärungen	242
3. „Harte“ Patronatserklärung	242
IV. Schuldbeitritt	243
a. Abgrenzung	243
b. Vertrag zwischen Beitretendem und Gläubiger	243
c. Vertrag zwischen Beitretendem und Schuldner	244
d. Abgrenzung Mitdarlehensnehmer zur bloßen Mithaftung	244
§ 28 Sicherungsübereignung	244
I. Wesen	244
II. Gegenstände der Sicherungsübereignung	245
III. Rechtsbeziehungen unter den Beteiligten	245
1. Darlehensvertrag	246
2. Sicherungsvertrag	246
3. Dingliche Einigung	247
4. Besitzerlangung	247

IV. Bestimmtheitsgrundsatz	248
V. Übersicherung und Freigabe von Sicherungseigentum	249
1. Problematik nicht-akzessorischer revolvierender Sicherungsrechte	249
2. Ursprüngliche Rechtsprechung des IX. und XI. BGH Senats	249
3. Grundsätze des Großen Senats des BGH	250
4. Fazit	251
§ 29 Sicherungsabtretung	263
I. Wesen	263
II. Gegenstände der Sicherungsabtretung	264
III. Formen der Sicherungsabtretung	264
1. Globalzession	264
2. Mantelzession	264
3. Offene Zession	265
4. Stille Zession	265
IV. Rechtsbeziehungen unter den Beteiligten	265
1. Abtretungsvertrag	265
a. Formvorschriften	266
b. Abtretungsverbot	266
c. Bestimmtheitsgrundsatz	266
2. Sicherungsvertrag	267
3. Sicherungszweckerklärung	267
V. Rechtsfolgen der Sicherungsabtretung	267
§ 30 Grundschuld	282
I. Wesen	282
II. Wirtschaftliche Bedeutung	282
III. Abgrenzung der Grundschuld gegenüber der Hypothek und Rentenschuld	283
IV. Haftungsverband der Grundschuld	285
1. Wesentliche Bestandteile, §§ 93, 94 BGB	285
a. Voraussetzungen der Wesentlichkeit	285
b. Abgrenzung der „Scheinbestandteile“, § 95 BGB	286
c. Rechte als Bestandteile des Grundstücks, § 96 BGB	286
d. Erzeugnisse	287
e. Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sowie Versicherungen	287
2. Zubehör	287
a. Allgemeine Zubehöreigenschaft	288
b. Haftendes Zubehör	289
c. Enthftung	289
V. Formen der Grundschuld	290
1. Einzelgrundschuld und Gesamtgrundschuld	290
2. Fremdgrundschuld und Eigentümergrundschuld	291
3. Briefgrundschuld und Buchgrundschuld	291
VI. Bestellung der Grundschuld zugunsten des Kreditinstituts	292
1. Einigung	292
2. Eintragung in das Grundbuch	293
3. Briefübergabe bei der Briefgrundschuld	293
VII. Erstreckung der Haftung	299
VIII. Vereinbarungen bei Grundschuldbestellung – Grundschuldbestellungsurkunde	299
1. Grundschuldkapital	299
2. Grundschuldzinsen	300
3. Rang der Grundschuld	300
4. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	300
a. Dingliche Unterwerfungserklärung, § 800 ZPO	300
b. Unterwerfung wegen eines Teilbetrags	301
c. Vollstreckbare Ausfertigung	302
5. Übernahme der persönlichen Haftung und Unterwerfungserklärung	302
a. Persönliche Haftung aus abstraktem Schuldversprechen bzw. -anerkenntnis	302
b. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung	302

c. Geltendmachung	303
d. Sicherung eigener Verbindlichkeiten	303
e. Sicherung fremder Verbindlichkeiten	303
6. Risikobegrenzungsgesetz	304
IX. Sicherungsvertrag	304
1. Wesen	305
2. Parteien des Sicherungsvertrages	305
3. Rechtsverhältnis bei Drittsicherheit	306
4. Sicherungszweck	306
a. Funktion	306
b. Ausnahmefall: Individualabrede	307
c. Identität von Kreditnehmer und Grundstückseigentümer	307
d. Sicherung fremder Verbindlichkeiten – Drittsicherheit	307
aa. Weite Sicherungszweckerklärung – überraschend nach § 305 c Abs. 1 BGB	308
bb. Weite Sicherungszweckerklärung – wirksam durch individuellen Hinweis	308
cc. Weite Sicherungszweckerklärung – wirksam bei Einfluss des Sicherungsgebers	309
e. Kündigung des Sicherungsvertrags	309
5. Anspruch auf Rückgewähr der Grundsuld	309
a. Rechtsgrundlage	310
b. Gläubiger des Rückgewähranspruchs	310
c. Schuldner des Rückgewähranspruchs	310
d. Inhalt des Rückgewähranspruch	311
e. Rückgewähranspruch als Sicherungsinstrument	311
X. Einwendungen gegen die Grundsuld und die gesicherte Forderung	321
1. Einwendungen des Eigentümers	321
a. Rückgewähranspruch als dauernde Einrede	321
b. Gutgläubiger einredefreier Erwerb?	321
c. Anspruch auf Verzicht, Löschung oder Abtretung	322
2. Einwendungen des Schuldners	322
a. Zug um Zug Einrede	322
b. Einrede aus dem Sicherungsvertrag	323
c. Einrede der Verjährung	323
§ 31 Pfandrecht	324
I. Wesen	324
II. Wirtschaftliche Bedeutung	324
III. Arten	325
1. Gesetzliche Pfandrechte	325
2. Pfändungspfandrecht	325
3. Vertragliches Pfandrecht	326
IV. Pfandgegenstände	326
1. Pfandrecht an beweglichen Sachen	326
2. Pfandrecht an Rechten	327
V. Rechtsbeziehungen unter den Beteiligten	327
1. Beteiligte	327
2. Schuldrechtliche Rechtsbeziehungen kraft Gesetzes	328
3. Kausales Grundgeschäft – Sicherungsvertrag	329
a. Gesicherte Forderung	329
aa. Akzessorietät	329
bb. Beschaffenheit der gesicherten Forderung	329
cc. Einstellung in ein Kontokorrent	330
dd. Verbraucherdarlehen	330
b. Sicherungsabrede	331
VI. Entstehung des Pfandrechts	332
1. Pfandrecht an beweglichen Sachen	332
a. Dingliche Einigung	332
b. Übergabe – § 1205 Abs. 1 Satz 1 BGB	332

c. Brevi manu traditio – 1205 Abs. 1 Satz 2 BGB	332
d. Übergabersatz – § 1205 Abs. 2 BGB	333
e. Übergabersatz – § 1206 BGB	333
f. Keine Bestellung durch Besitzkonstitut	334
g. Gutgläubiger Erwerb	334
aa. Guter Glaube an das Eigentum des Verpfänders	334
bb. Guter Glaube an die Verfügungsbefugnis des Verpfänders	335
cc. Rechtsfolgen	335
2. Pfandrecht an Rechten	335
3. Pfandrecht an Forderungen	336
VII. Verwertung	336
1. Pfandreife	336
2. Verwertung verpfändeter beweglicher Sachen	336
3. Verwertung verpfändeter Rechte und Forderungen	337
VIII. Erlöschen des Pfandrechts	337
IX. Pfandrecht an Kontoguthaben	338
1. Guthaben bei der kreditgebenden Bank	338
2. Guthaben bei einer anderen Bank	338
X. Pfandrecht an Wertpapieren	346
1. Anwendungsbereich	346
2. Taugliche Wertpapiere	346
3. Bestellung des Pfandrechts an Wertpapieren	346
a. Inhaberpapiere und Orderpapiere	346
b. Verpfändung von Depots	347
c. Gutgläubiger Erwerb	351
4. Inhalt des Pfandrechts an Wertpapieren	351
5. Verwertung des Pfandrechts an Wertpapieren	351
XI. Pfandrecht an Gesellschaftsanteilen	351
1. Wirtschaftliche Bedeutung	351
2. Risiko nachrangiger Gesellschafterhaftung	352
3. Bestellung und Inhalt des Pfandrechts an Gesellschaftsanteilen	352
a. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	352
b. Personengesellschaften	353
c. GmbH-Anteile	353
d. Genossenschaftsanteil	353
XII. AGB-Pfandrecht	353
1. Wesen	353
2. Wirksamkeit des AGB-Pfandrechts	354
3. Bestellung und Entstehen des AGB-Pfandrechts	356
4. Inhalt des AGB-Pfandrechts	356
a. Gegenstand des AGB-Pfandrechts	356
b. Ausschluss des AGB-Pfandrechts	357
c. Gesicherte Ansprüche	357
d. Verwertung des AGB-Pfandrechts	358
Stichwortverzeichnis	359

beck-shop.de