

- 1 Frage Stellen**
einem erfahrenen Anwalt
[Jetzt auch vertraulich](#)
- 2 Preis festlegen**
Sie bestimmen die Höhe selbst
- 3 Antwort in 1 Stunde**
Rechtssicher vom Anwalt
[Jetzt eine Frage stellen](#)

Kreditkündigung wegen Insolvenz des Bürgen

07.12.2009 19:25

Preis: *****,00 €** Wirtschaftsrecht, Bankrecht, Wettbewerbsrecht

Beantwortet von

Rechtsanwalt Karlheinz Roth



Sehr geehrte Damen und Herren,
folgende Frage.

Kann die Bank einen Immobiliendarlehn kündigen wenn ein Bürge insolvent wird obwohl alle Raten (Zins und Tilgung) pünktlich bezahlt wurden und durch die langjährigen Mietverträge auch ein weiter Bezahlung des Kapitaldienstes gesichert ist?

Sehr geehrter Ratsuchender,

vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich auf der Grundlage der von Ihnen gemachten Angaben wie folgt beantworte. Durch Weglassen oder Hinzufügen weiterer Sachverhaltsangaben Ihrerseits kann die rechtliche Beurteilung anders ausfallen, so dass die Beratung innerhalb dieses Forums lediglich eine erste rechtliche Orientierung in der Sache darstellt und keinesfalls den Gang zu einem Kollegen vor Ort ersetzen kann.

Dies vorausgeschickt wird das Folgende ausgeführt:

Ja, dies ergibt sich zunächst grundsätzlich aus § 490 BGB.

Wenn in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder in der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht, durch die die Rückerstattung des Darlehens, auch unter Verwertung der Sicherheit, gefährdet wird, kann der Darlehensgeber den Darlehensvertrag fristlos kündigen.

Da bei Ihnen die Sicherheit durch Bürgschaft bestellt worden ist, ist insoweit bei der Werthaltigkeit auf die Vermögensverhältnisse des Bürgen abzustellen.

Die objektive Wertverschlechterung ist hier in der Insolvenz des Bürgen zu sehen.

Allerdings ist eine Kündigung nicht zulässig, wenn sich der Wertverfall nicht wesentlich auf die Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers auswirkt. Dies ist wohl nach Ihrem Sachvortrag gegeben.

Wenn Sie in der Lage und bereit sind, weitere Sicherheiten zu stellen, müsste die Bank von der Kündigung des Darlehens Abstand nehmen.

Im Zweifel sollten Sie sich durch einen Kollegen vertreten lassen.

Ich hoffe, dass ich Ihnen in der Sache weiterhelfen konnte.

Für eine kostenlose Rückfrage stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sollten Sie eine darüber hinausgehende Vertretung in Erwägung ziehen, empfehle ich Ihnen eine Kontaktaufnahme über die unten mitgeteilte E-Mail-Adresse. Die moderne Kommunikation ermöglicht insoweit auch die Überbrückung größerer Entfernungen.

Nachfrage vom Fragesteller

Danke für die prompte Antwort.
Aber vielleicht nochmal mit Zahlen hinterlegt.

Restkreditsumme zum Zeitpunkt der Kündigung ca. 885.286 €

Als Sicherung abgetreten:
Erstrangige Grundschuld: 930.000 €
Verkehrswert der Immobilie: 1.450.000 €

abgetreten Mieteinnahmen: 564.000 €
(es gab noch nie einen Mietausfall)

Verpfändung von Guthaben
Guthaben zum Zeitp. der Kündigung
auf Geschäftskonto 13.000 €
Guthaben zum Zeitp. der Kündigung
auf Termingeldkonto 94.173 €
Risikolebensversicherung über 422.728 €
Betragsmäßig beschränkte Bürgschaft des
Geschäftsführers über 930.000 €

Liegt in diesem Falle nicht eine eindeutige Übersicherung vor?
So das die Insolvenz des Geschäftsführers und der damit verbundene Wegfall der Bürgschaft während der Insolvenz zu vernachlässigen ist?

MfG

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Ratsuchender,

vielen Dank für Ihren Nachtrag.

Sie erweitern Ihre ursprüngliche Anfrage um die Frage, ob nunmehr aufgrund der geschilderten Gegebenheiten nicht eine Übersicherung vorliegt.

Sollte bei Vertragsschluss der Verwertungserlös zu der Kreditsumme in einem auffälligen Missverhältnis gestanden haben, wäre die Unwirksamkeit des Sicherungsvertrages zu prüfen.

Wird eine solche Übersicherung nach Abschluss des Vertrages festgestellt, käme es mglw. zu einem Freigabeanspruch des Sicherungsgebers.

Nach der Rspr. des BGH könnte der Sicherungsgeber die Freigabe von Sicherheiten dann beanspruchen, wenn die Sicherheiten 150 % des Marktwertes oder des Nennwerts übersteigen.

Diese Frage müsste aber im Einzelnen geprüfte werden. Dies kann hier im Rahmen der Nachfrage aber seriöserweise nicht geleistet werden.

Mit freundlichen Grüßen
RA K. Roth

www.kanzlei-roth.de

[Jetzt eine Frage stellen](#)

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

