

BESCHRÄNKUNG DES BANKKUNDEN AUF RÜCKGEWÄHR EINER SICHERUNGSGRUNDSCHULD

BGH, Urteil vom 18.7.2014 — Aktenzeichen: V ZR 178/13

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Sachverhalt

Der Beklagte war im Jahr 1997 Gesellschafter einer GmbH und einer GbR. 1997 nahm der Beklagte bei der klagenden Bank ein Darlehn auf, das er der GbR zur Verfügung stellte. Zur Sicherung des Darlehns bestellte der Beklagte eine Briefgrundschuld über 645.000.00 DM an dem Grundstück, die letztlich noch drei weitere Darlehen sicherte. In der Sicherungsabrede aus dem Jahr 2002 heißt es in einer von der Bank formulierten Klausel:

5. Erledigung des Sicherungszwecks „Soweit dem Sicherungsgeber nach Erledigung des vereinbarten Sicherungszwecks ein Rückgewähranspruch auf die oben bezeichnete Grundschuld zusteht, ist dieser auf den Anspruch auf Löschung der Grundschuld beschränkt, es sei denn, dass im Zeitpunkt der Rückgewähr des Eigentum an dem belasteten Grundstück durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung gewechselt hat.“

In der Folgezeit schied der Beklagte aus der GbR aus. Die Bank kündigte später das Darlehn und trat die Grundschuld an eine andere Bank ab. Mit der Klage verlangte sie Rückzahlung des verbleibenden Darlehnsbetrages von dem Beklagten. Der Beklagte meint, er müsse nur gegen Rückgewähr der Grundschuld zahlen. Er hafte im Innenverhältnis zu seinem früheren Mitgesellschafter nicht und müsse das Grundpfandrecht als Sicherung für seine Regressforderungen erhalten. Die Rückgewähr der Grundschuld macht der Beklagte als Zurückbehaltungsrecht geltend.

Das Landgericht hat der Zahlungsklage stattgegeben, ohne ein Zurückbehaltungsrecht zu berücksichtigen; die Berufung des Beklagten ist vom Kammergericht zurückgewiesen worden. Der Bundesgerichtshof hat die Revision zugelassen und im Ergebnis die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Entscheidung

Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass ein Zurückbehaltungsrecht des Beklagten nach den bisherigen Feststellungen nicht verneint werden kann. Die vorformulierte

Bestimmung in der Sicherungsabrede steht dem Zurückbehaltungsrecht nicht entgegen. Der BGH hält die Klausel für unwirksam, da diese dem gesetzlichen Leitbild widerspricht und der richterlichen Inhaltskontrolle gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB nicht standhält. Hintergrund hierfür ist, dass die Klausel einer Prüfung jedenfalls dann nicht standhält, wenn der Inhaber des Rückgewähranspruchs – wie hier – im Zeitpunkt der Rückgewähr nicht mehr Grundstückseigentümer ist. Nach dem Gesetz entscheidet der Kunde, ob eine Grundschuld nach Tilgung der gesicherten Forderung gelöscht oder erneut verwendet werden soll. Er kann nämlich wählen, ob das Grundpfandrecht durch Löschung, durch Verzicht oder durch Übertragung an ihn oder einen Dritten zurückgewährt werden soll. Wenn der Kunde trotz eines Eigentumswechsels Inhaber des Rückgewähranspruchs bleibt, weil er gegenüber der Bank weiter für die gesicherten Forderungen haftet, kommt die Löschung nur dem neuen Grundstückseigentümer zu Gute. Dies war hier der frühere Mitgesellschafter des Beklagten. In solchen Fällen wird der Rückgewähranspruch durch die von der Bank verwendete Klausel faktisch ausgeschlossen und der Kunde dadurch gravierend benachteiligt. Das Interesse der Bank, die Vertragsabwicklung zu vereinfachen, kann diese gravierende Benachteiligung nicht rechtfertigen. Im Ergebnis kann die Bank daher aufgrund der unwirksamen Klausel nunmehr nicht die Zahlung verlangen, ohne dafür Sorge zu tragen, dass der Beklagte entweder die Grundschuld übertragen bekommt oder sich die Bank gegenüber dem Beklagten sogar schadensersatzpflichtig.