

## Sicherungsgrundschuld

Der BGH hat entschieden, dass eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen einer Bank verwendete [Klausel](#), die den Anspruch des Bankkunden auf Rückgewähr einer Sicherungsgrundschuld auf deren Löschung beschränkt, jedenfalls dann unwirksam ist, wenn sie sich auch auf Fallkonstellationen erstreckt, in denen der Inhaber des Rückgewähranspruchs im Zeitpunkt der Rückgewähr nicht mehr Grundstückseigentümer ist.

Der Beklagte war im Jahr 1997 Gesellschafter einer GmbH und einer [Gesellschaft bürgerlichen Rechts](#) (GbR). Zweck der GbR war die Errichtung einer Arbeitshalle, die an die GmbH vermietet werden sollte. Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks waren der Beklagte und sein Mitgesellschafter. 1997 nahm der Beklagte bei der klagenden Bank ein Darlehen auf, das er der GbR zur [Verfügung](#) stellte. Zur dessen Sicherung bestellte er gemeinsam mit seinem Mitgesellschafter eine Buchgrundschuld über 645.000 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 [vorformulierten 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 das Eigentum an dem belasteten [Grundstück](#) durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung gewechselt hat."

Im Dezember 2005 schied der Beklagte aus der GbR aus. Seit dem Jahr 2008 ist sein früherer Mitgesellschafter Alleineigentümer des Grundstücks. Im Juli 2008 kündigte die Bank das Darlehen und trat die [Grundschuld](#) ohne Beteiligung des Beklagten im Zuge einer Umschuldung der weiteren gesicherten Darlehen an eine andere Bank ab. Mit der Klage verlangt sie Rückzahlung des verbleibenden Darlehensbetrags von 48.517,50 €. Der Beklagte meint, er müsse nur gegen Rückgewähr der [Grundschuld](#) zahlen. Er hafte im Innenverhältnis zu seinem früheren Mitgesellschafter nicht (mehr) und müsse das [Grundpfandrecht](#) als Sicherung für seine Regressforderungen erhalten.

Das Landgericht hat der Zahlungsklage stattgegeben, ohne ein solches Zurückbehaltungsrecht zu berücksichtigen; die Berufung des Beklagten hat das Kammergericht durch einstimmigen Beschluss gemäß § [522 Abs. 2 ZPO](#) zurückgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat die Revision des Beklagten wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache hinsichtlich des Zurückbehaltungsrechts zugelassen.

Heute hat er den Beschluss des Kammergerichts aufgehoben und die [Sache](#) zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Der Entscheidung liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Ein Zurückbehaltungsrecht des Beklagten kann nach den bisherigen Feststellungen nicht verneint werden. Insbesondere steht die in der Sicherungsabrede enthaltene [vorformulierte](#) Bestimmung nicht entgegen, wonach die Rückgewähr durch Löschung der [Grundschuld](#) erfolgt. Eine solche [Klausel](#) ist unwirksam. Sie widerspricht dem gesetzlichen Leitbild und hält der richterlichen Inhaltskontrolle gemäß § [307 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB](#) jedenfalls dann nicht stand, wenn sie sich auch auf Fallkonstellationen erstreckt, in denen 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 zugute (hier also dem früheren Mitgesellschafter des Beklagten). Jedenfalls in derartigen Fällen wird der Rückgewähranspruch infolge der [Klausel](#) faktisch ausgeschlossen und der Kunde gravierend benachteiligt; das Interesse der Bank, die Vertragsabwicklung zu vereinfachen, kann dies nicht rechtfertigen. Das Kammergericht wird nun weitere Feststellungen treffen und gegebenenfalls klären müssen, ob sich die Bank die [Grundschuld](#) wieder beschaffen kann oder sich durch deren Übertragung an eine andere Bank schadensersatzpflichtig gemacht hat.

Urteil vom 18. Juli 2014 – [V ZR 178/13](#) - [BGH PM 113/2014](#)