



Pflichten der Banken bei Verwertung von Grundschulden

Löschungsbewilligung nicht ohne den Eigentümer

Zahlt der Ersteher des Grundstücks zur Ablösung einer in der Zwangs- oder Teilungsversteigerung bestehen gebliebenen Grundschuld eine unter deren Nennbetrag liegende Summe, darf der Grundschuldgläubiger die Löschung der Grundschuld, die ihm in Höhe des restlichen Nennbetrags weiterhin zusteht, ohne eine entsprechende Vereinbarung mit dem Sicherungsgeber nicht bewilligen.

Der Fall: Die Klägerin war Eigentümerin zweier Grundstücke, von denen eines in W., eines in I. belegen war. An beiden Grundstücken bestanden Sicherungsgrundschulden jeweils zugunsten der Rechtsvorgängerin der beklagten Bank, die insgesamt Forderungen in Höhe von 278.857,34 € sicherten. An dem Grundstück in W. waren drei erstrangige Grundschulden im Wert von insgesamt rund 219.855,51 € sowie eine nachrangige Grundschuld von rund 35.790,43 € bestellt. Die beklagte Bank, die als Rechtsnachfolgerin der Grundschuldgläubigerin in die Sicherungsabreden eingetreten war, betreibt aus der nachrangigen Grundschuld die Zwangsversteigerung in das Grundstück der Klägerin in W., für das der Verkehrswert mit 308.000 € festgesetzt ist. Ein Ersteher erwirbt durch Zuschlag das Grundstück aufgrund einer mit der Bank getroffenen Ausbietungsvereinbarung zu einem Gebot von 175.000 €. Gegen Zahlung weiterer 25.000 € erteilt die Bank absprachegemäß Löschungsbewilligung für die (stehengebliebenen) erstrangigen Grundschulden, so dass der Ersteher das Grundstück lastenfrei zum Preis von insgesamt 200.000 € erhält.

Die klagende Eigentümerin verlangt jetzt von der Bank 115.998,16 € als Schadensersatz, den sie wie folgt berechnet: Aufgrund des Zuschlagbeschlusses habe der Ersteher das Grundstück für insgesamt 394.855,51 € erworben, nämlich für die Summe aus Bargebot (175.000 €) und stehengebliebenen erstrangigen Grundschulden (219.855,51). Tatsächlich habe die Bank von ihr aber lediglich den Ausgleich der besicherten Forderung (278.857,34 €) verlangen können, so dass ihr die Differenz (115.998,16 €) zustehe.

Das OLG weist die Klage ab, obwohl es der Auffassung ist, die Bank habe die ihr aus der Sicherungsabrede obliegenden Pflichten verletzt, weil sie ohne Not aus der nachrangigen Grundschuld die Zwangsversteigerung betrieben habe. Ein Schaden sei der Eigentümerin dadurch jedoch nicht entstanden, da nicht nachgewiesen sei, dass bei einer Zwangsversteigerung aus den erstrangigen Grundschulden ein die Forderung (278.857,34 €) übersteigender Betrag hätte erzielt werden können.

Das Urteil: Der von der klagenden Eigentümerin angerufene BGH gibt ihr recht. Das OLG habe die für die Bank sich aus der Sicherungsabrede ergebenden Pflichten verkannt. Einerseits stehe es der Bank frei, aus welcher der für sie eingetragenen Grundschulden sie vorgehe. Auch sei die mit dem Ersteher getroffene Absprache, die allerdings die Eigentümerin nicht binde, nicht zu beanstanden. Andererseits habe die Bank allerdings ihre Pflicht zur Rückgewähr der erstrangigen (stehengebliebenen) Grundschulden verletzt, indem sie deren Löschung gegen Zahlung von 25.000 € und damit unter dem Nennbetrag von 219.855,51 bewilligt habe.

Aufgrund der Sicherungsabrede sei die Bank verpflichtet gewesen, die Grundschulden, soweit sie nicht zum Ausgleich der gesicherten Forderung in Anspruch genommen wurden, an den Sicherungsgeber zurückzuübertragen. Die Grundschuld, die, auch wenn es sich um eine Sicherungsgrundschuld handelt, unabhängig vom Bestand der Forderung ist, steht nämlich der Bank auch dann noch zu, wenn die besicherte Forderung erloschen ist.

Erwirbt der Ersteher das Grundstück mit der nicht mehr valutierenden Grundschuld als bestehenbleibendes Recht (§ 52 Abs. 1 Satz 1 ZVG), so haftet er dinglich für den Nennbetrag der Grundschuld. Dieser Nennbetrag bildet zusammen mit dem Barbetrag des geringsten Gebots (§ 49 Abs. 1 ZVG) den für das Grundstück gezahlten Preis (aus dem sich z. B. die Grunderwerbsteuer errechnet – § 9 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG).

Zahlt der Ersteher sodann auf die Grundschuld (§§ 1142, 1143 BGB analog), geht diese auf ihn über, und der Grundschuldgläubiger hat den gezahlten Betrag auf seine Forderung zu verrechnen bzw. einen überschießenden Betrag an den Eigentümer auszukehren. Erhält die Bank – wie hier – nur einen geringeren als Nennbetrag der bestehen gebliebenen Grundschuld, geht diese auch nur insoweit (hier in Höhe von 25.000 €) auf den Ersteher über. Der Restbetrag der Grundschuld verbleibt bei der Bank und ist von ihr aufgrund der Sicherungsabrede auf den Eigentümer zu übertragen. Da die Bank hierzu nicht mehr in der Lage war, nachdem sie die Löschung

bewilligt hatte, hat sie sich schadensersatzpflichtig gemacht.

Die Bank kann sich nicht darauf berufen, dass der Schaden auch dann entstanden wäre, wenn sie die Zwangsvollstreckung aus den erstrangigen Grundschulden betrieben und sich damit – ihrer und der Meinung des OLG nach – rechtmäßig verhalten hätte. Die Voraussetzungen für die Berufung auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten greifen nur ein, wenn statt des rechtswidrigen ein rechtmäßiges Verhalten den Schaden ebenso hätte eintreten lassen. Dies ist hier aber nicht der Fall. Nicht die Zwangsversteigerung aus der nachrangigen Grundschuld war rechtswidrig, sondern allein die Löschung der Grundschulden gegen Zahlung eines geringeren als des Nennbetrages.

Die klagende Eigentümerin muss sich auch nicht im Wege der Vorteilsausgleichung darauf verweisen lassen, dass ihr durch das Verhalten der Bank ein Vorteil entstanden sei, den sie sich anzurechnen habe. Zwar ist es richtig, dass die Eigentümerin in Folge der Vollstreckung aus der nachrangigen Grundschuld einen höheren Erlös erzielt hat als bei einer Versteigerung aus den erstrangigen Grundschulden. Die Vorteilsausgleichung setzt aber voraus, dass die der Bank nicht mehr mögliche Übertragung der restlichen Grundschulden zu Vorteilen für den geschädigten Eigentümer geführt hat. Dies ist nicht der Fall, da der höhere Erlös aus der Versteigerung unmittelbar auf der Zwangsvollstreckung aus der nachrangigen Grundschuld (und mittelbar auf der Absprache zwischen Bank und Ersteher) beruht, nicht aber auf der mangelnden Fähigkeit, die Grundschulden zu übertragen.

Zusammenfassung und Hinweis: Der (ehemalige) Eigentümer kann aufgrund der Sicherungsabrede verlangen, dass die Bank die Grundschuld, soweit sie nicht auf den Ersteher übergegangen ist, auf ihn überträgt. In der Praxis kommt es – nicht nur bei Ausbietungsvereinbarungen – gelegentlich vor, dass der Erwerber eines mit einer Grundschuld belasteten Grundstücks (nur) den noch valutierenden Darlehensbetrag an die Bank zahlt und diese im Gegenzug die Löschung der Grundschuld bewilligt. In allen diesen Fällen haftet die Bank ihrem Kunden aus der Sicherungsabrede in Höhe der Differenz zwischen dem vom Erwerber an die Bank gezahlten Betrag und dem Nominalbetrag der gelöschten Grundschuld.

Dr. Wolfgang Probandt
Notar – Rechtsanwalt

BGH, Urteil vom 29. Januar 2016 – V ZR 285/14 –
Wortlaut in GEV-Datenbank