

## OLG München: Gläubiger einer Sicherungsgrundschuld muss Grundschuldzinsen gegenüber dem Ersteher des Grundstücks geltend machen

ZVG § 56 S. 2; BGB §§ 280 I, 305c I, 309 Nr. 7 lit. b

1. Der Gläubiger einer Sicherungsgrundschuld ist aus dem durch die Sicherungsabrede begründeten Treuhandverhältnis verpflichtet, die Interessen des Sicherungsgebers zu wahren. Er hat daher bei der Verwertung der Grundschuld auch die zur Abdeckung seiner persönlichen Forderung nicht benötigten Grundschuldzinsen gegenüber dem Ersteher geltend zu machen und einen Übererlös an den Sicherungsgeber auszukehren.
2. Dieser Pflicht entgegenstehende AGB sind überraschend, jedenfalls aber unwirksam. (Leitsätze der Verfasserin)

*OLG München, Urteil vom 21.05.2010 – 5 U 5090/09 (LG München I), BeckRS 2010, 13364*

### Sachverhalt

Die beklagte Bank war Inhaberin von Sicherungsgrundschulden an dem im Bruchteilseigentum der Kläger stehenden Grundstück. Zwischen den Parteien war bestimmt, dass die Grundschulden mit 18% p.a. zu verzinsen sind. Nachdem die Kläger ihre Kredite bei der Beklagten nicht bezahlen konnten, betrieben sie die Teilungsversteigerung des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft. Die Ersteherin wurde nach Erteilung des Zuschlags von der beklagten Bank unter Verweis auf die Übernahme der Grundschulden zur Zahlung des Grundschuldnominalbetrages aufgefordert, nicht aber zur Zahlung der Grundschuldzinsen in Höhe von 18% für den Zeitraum zwischen Zuschlag und Zahlung. Nachdem die Ersteherin die Grundschulden an die früheren Eigentümer (die Kläger) wieder abgetreten hat, nehmen diese jetzt die Ersteherin auf Zahlung der Zinsen in Anspruch, was sie unter Hinweis auf einen Verzicht durch die Bank bzw. Verjährung verweigert. Eine Entscheidung hierüber steht noch aus. Im vorliegenden Rechtsstreit begehren die Kläger die Feststellung, dass die beklagte Bank verpflichtet ist, ihnen ihren Schaden zu ersetzen, der entstanden ist, weil die Beklagte die Grundschuldzinsen nicht geltend gemacht hat. Die Bank beruft sich u.a. darauf, dass sie nach den Regelungen in den Zweckbestimmungserklärungen nicht verpflichtet gewesen sei, die Grundschuld mit einem ihre schuldrechtlichen Ansprüche übersteigenden Betrag geltend zu machen.

### Entscheidung

Das OLG hat der Berufung der Kläger stattgegeben. Da die Zahlungsverpflichtung gemäß § 56 S. 2 ZVG mit Zuschlag auf die Ersteherin übergegangen ist, sei die Beklagte nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet gewesen, die Grundschuldzinsen gegenüber dem Ersteher des Grundstücks geltend zu machen und an die Klä-

ger auszukehren. Diese Pflicht folge aus der Interessenwahrungspflicht der Beklagten aufgrund des durch die Sicherungsabrede begründeten Treuhandverhältnisses. Auf die der Pflicht zur Geltendmachung der Grundschuldzinsen entgegenstehende Regelung könne sich die Beklagte nicht berufen. Die Klausel sei zunächst gemäß § 305 I BGB überraschend. Darüber hinaus sei sie jedenfalls gemäß § 309 Nr. 7b) BGB unwirksam, weil sie eine Haftung selbst für fahrlässige und grob fahrlässige Vertragsverletzung der ihr obliegenden Interessenwahrungspflicht ausschließe.

### Praxisfolgen

Das OLG nimmt zu der bisher höchstrichterlich nicht entschiedenen und in Rechtsprechung und Literatur umstrittenen Frage Stellung, ob der Sicherungsnehmer nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet ist, die zur Tilgung seiner Ansprüche nicht benötigten Grundschuldzinsen gegen den Ersteher des Grundstücks geltend zu machen und an die Sicherungsgeber auszukehren (bejahend: OLG Celle, WM 1985, 1112; Konzen, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2001, § 1191 Rn. 59; Wolfsteiner, in: Staudinger, BGB, 2009, Vorbem. zu §§ 1191 ff. Rn. 100; verneinend: OLG München, NJW 1980, 1051, m. zust. Anm. Vollkommer; Eickmann, in: MünchKommBGB, 5. Aufl. 2009, § 1191 Rn. 150).

Sollte dieses Urteil – das OLG hat die Revision zugelassen – bestätigt werden, hat dies entscheidenden Einfluss auf die Kreditwirtschaft. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Pflicht, im Interesse des Sicherungsgebers gegebenenfalls auch die Grundschuldzinsen gegenüber dem Ersteher des Grundstücks geltend machen zu müssen, bei den Banken wohl weitestgehend unbekannt ist. So werden professionelle Sachbearbeiter der beklagten Bank in dem Urteil mit den Worten zitiert, dass Grundschuldzinsen überhaupt kein Thema gewesen seien und die Problematik unbekannt ist.

Die Folgen für die Praxis werden weiter dadurch verschärft, dass das OLG der Bank das Recht versagt hat, den Umfang des Rückgewähranspruches durch AGB zu beschränken. Um etwaigen Schadensersatzansprüchen zu begegnen, sollten Sicherungsnehmer bei der Grundstücksverwertung nicht nur auf die Tilgung ihrer eigenen Forderung bedacht sein. Vielmehr sollte genau geprüft werden, welche Rechte gegenüber dem Ersteher des Grundstücks gemäß § 56 S. 2 ZVG bestehen, um die finanziellen Interessen des Sicherungsgebers bestmöglich geltend zu machen und einen Übererlös an ihn auszukehren.

*Rechtsanwältin Katharina Viethen,  
Kanzlei Göddecke, Siegburg* ■