

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der
Verbraucherzentralen
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Arbeitsgemeinschaft der
Verbraucherverbände, Stiftung Warentest,
Redaktion FINANZtest

15. Oktober 1997

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 66/97

Grundschuldzinsen von 15 % p.a. nach Zuschlag bei Zwangsversteigerung - Langenauer Bank eG

Sachverhalt

Ein Erwerber hatte bei einer Zwangsversteigerung den Zuschlag für ein Grundstück bekommen, wobei allerdings die Grundschuld beim Zuschlag gemäß § 52 ZVG bestehen blieb. Zur Löschung der Grundschuld, die für die Langenauer Bank eG eingetragen war, verlangt diese nicht nur den Grundschuldbetrag von 201.000,- DM, sondern entsprechend der Eintragung in der Grundschuld 15 % Zinsen seit Fälligkeit der Schuld, also insgesamt 5.359,99 DM. Die Ersteigerer halten den Betrag für überhöht und sind bereit, 4 % gesetzliche Zinsen zu zahlen.

Stellungnahme

1. Eine Grundschuld ist ein Sicherungsrecht, mit dem im wesentlichen schuldrechtlich bestellte Forderungen abgesichert werden. Dies gilt nicht nur für den Grundschuldbetrag selber, sondern auch für die darin versprochenen Zinsen. Üblicherweise wird der Zinssatz in einer Grundschuld standardmäßig auf 15 % p.a. festgelegt und zwar unabhängig davon, wie hoch der Zinssatz tatsächlich ist, der bei Verzug geschuldet ist.
2. Dies bedeutet aber lediglich, daß eine Grundschuld **bis zur Höhe** von 15 % p.a. für entsprechend aufgelaufene Zinsen haftet. Liegen die tatsächlich aufgelaufenen Verzugszinsen etwa bei 10 %, so würde eine Berechnung von Verzugszinsen auf der Grundlage der Grundschuld in Höhe von 15 % zu einer Bereicherung in Höhe von 5% führen. Dagegen kann der Grundschuldgläubiger auch nicht geltend ma-

chen, daß er ja sonstige unbefriedigte Schulden des Hauptschuldners hat, da der in der Grundschuld versprochene Zinssatz eben nur Verzugszinsen absichert und nicht sonstige Zinsen und Kosten. Zahlt somit der Grundschulderwerber den vollen Betrag der Grundschuld, so schuldet er darüber hinaus nur noch die Zinsen, die auf die rückständige Schuld in einem Prozentsatz berechnet werden konnten.

3. Welche **Verzugszinsen** von der Bank genommen werden konnten, richtet sich im wesentlichen nach der Art der Schuld. Bei Konsumentenkrediten gilt § 11 des Verbraucherkreditgesetzes, wonach der Verzugszinssatz sich auf 5 % über Bundesbankdiskont begrenzt. Diese Regel hat der Bundesgerichtshof auch für sonstige Schulden als eine adäquate Pauschalierung anerkannt, wenn die Bank nicht höhere Schäden nachweisen kann. (BGH NJW 1993, 1260)

Im Ergebnis kann somit die Genossenschaftsbank nicht die 15 %, sondern nur jeweils 5 % über Diskont auf den Betrag, der zu diesem Zeitpunkt fällig war, verlangen (es sei denn, sie kann höhere Schäden nachweisen). Die Zurückhaltung der Löschungsbewilligung ist somit rechtswidrig, so daß auch insofern die Bank sich eventuell schadenersatzpflichtig macht.