



infobrief 27/08

Donnerstag, 2. Oktober 2008

KV

- Seit 1995 - Ein Service des iff für die Verbraucherzentralen und den VZBV - Seit 1995 -
Infobriefe im Internet: <http://news.iff-hh.de/index.php?id=2599>

Stichwörter

"weite" Zweckerklärungsklauseln der Banken, überraschende Klausel

A Sachverhalt

Wird zur Sicherung eines Kredits eine Grundschuld bestellt, so unterschreibt der Grundbesitzer in der Regel zu Gunsten der Bank eine Zweckerklärung. Damit soll für alle Beteiligten eindeutig definiert werden, in welchem Umfang die Grundschuld der Bank zur Verfügung steht. Es wird grundsätzlich zwischen der „engen“ und der „weiten“ Zweckerklärung unterschieden. Erstere besagt, dass die Grundschuld eines Sicherungsgebers nur für einen eindeutig bestimmten Kredit als Sicherungsmittel zur Verfügung steht. Letztere hingegen beinhaltet eine Haftung der Grundschuld für sämtliche Forderungen des Kreditinstituts, gleich, ob sie schon bei Unterzeichnung der Zweckerklärung bestehen oder erst später entstehen. Der folgende Infobrief beschäftigt sich mit der Wirksamkeit „weiter“ Zweckerklärungen.

So beinhaltet beispielsweise die Zweckerklärung der ING-DiBa AG, die die Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern für problematisch hält, folgende Klausel:

„1. Sicherungszweck

*1.1. Die Grundschuld(en), die Übernahme der persönlichen Haftung sowie die Abtretung der Rückgewähransprüche dienen der Sicherung **aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche** an Kapital, Zinsen, Provisionen und Kosten jeder Art, die der ING-DiBa AG mit sämtlichen in- und ausländischen Geschäftsstellen aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung oder aus einem sonstigen Rechtsgrund (z.B. bankmäßiger Erwerb von Dritten durch Abtretung oder gesetzlichem Übergang) gegen den Sicherungsgeber zustehen. Hat der Sicherungsgeber die Haftung für die Verbindlichkeiten eines anderen Kunden der ING-DiBa AG übernommen (z.B. als Bürge) so sichert/sichern die Grundschuld(en) die aus der Haftungsübernahme folgende Schuld erst ab ihrer Fälligkeit.“*

B Stellungnahme

B.I Rechtsnatur

Üblicherweise werden die Zweckerklärungen von den Banken für eine Vielzahl von Grundschuldbestellungen vorformuliert, so dass es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen han-

delt. Dies gilt auch bei notarieller Beurkundung der Vereinbarungen, wenn zur Beurkundung ein Formular der Bank verwendet wird, so dass einseitig gestellte Bedingungen zum Vertragsinhalt werden.¹ Inhalt und Umfang der schuldrechtlichen Zweckbindung einer Grundsuld sind gesetzlich nicht festgelegt und unterliegen der freien Vereinbarung. Daher gibt es – anders als zum Beispiel bei der Bürgschaft, § 767 I S. 3 BGB – kein gesetzliches Leitbild, an dem davon abweichende Regelungen zu messen wären. Eine Überprüfung nach den §§ 307, 308, 309 BGB findet gemäß § 307 III S. 1 BGB somit nicht statt.²

Bei den Sicherheiten hingegen, bei denen ein gesetzliches Leitbild vorhanden ist (zum Beispiel die bereits angesprochenen Bürgschaft), kann eine „weite“ Zweckerklärung durchaus auch ein Verstoß gegen § 307 BGB begründen. Die Haftungsausdehnung ist unangemessen, wenn der Sicherungsnehmer aus Anlass der Besicherung eines bestimmten Kredits (Anlasskredit) die Gelegenheit wahrnimmt, sozusagen „im Vorübergehen“ auch andere bereits bestehende Verbindlichkeiten unter Deckung zu nehmen. Das verstößt gegen das Transparenzgebot.³

B.II Überraschende Klausel im Sinne des § 305c I BGB

Möglicherweise handelt es sich aber bei der Klausel „Sicherungszweck“ in der Zweckerklärung der ING-DiBa AG um eine überraschende Klausel im Sinne des § 305c I BGB. Dies ist deswegen denkbar, weil auch künftige Forderungen erfasst werden. Eine Bestimmung ist in der Regel dann überraschend, wenn sie nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrages, so ungewöhnlich ist, dass der Vertragspartner nicht mit ihr zu rechnen brauchte. Dies ist stets dann der Fall, wenn sie eine Regelung enthält, die von den Erwartungen des Vertragspartners deutlich abweicht. Überraschende Klauseln sind unwirksam und werden nicht Vertragsbestandteil.

Im Rahmen der Zweckerklärungen ist zu der Frage, ob es sich um eine überraschende Klausel handelt, grundsätzlich zu unterscheiden, ob die Grundsuld für eigene oder für fremde Verbindlichkeiten bestellt wird.

B.II.a Eigene Verbindlichkeiten

Handelt es sich bei dem Eigentümer, dessen Grundstück mit einer Grundsuld belastet wird, und dem Schuldner um dieselbe Person, ist eine Grundschuldereckung auf alle künftigen Forderungen nicht als überraschend anzusehen. In der Kreditpraxis ist die Erstreckung des Grundschuldensicherungszwecks auf künftige Forderungen nicht unüblich.⁴ Ein Bankkunde oder ein Bausparer, der für ein ihm gewährtes Darlehen eine Grundsuld bestellt, muss damit rechnen, zumal die Ausnutzung des Grundpfandrechts für spätere Kreditgeschäfte mit der

¹ *Reischl* in: jurisPK-BGB, 3. Aufl. 2006, § 1191 BGB.

² Vgl. BGH, Urteil vom 20.03.2002, Az. IV ZR 93/01, ID: 29000.

³ *Schimansky/Bunte/Lwowski*, Bankrechts-Handbuch, 3. Auflage, München 2007, Band II, § 90 Rn. 101.

⁴ Vgl. BGH, Urteil vom 23.05.2000, Az. XI ZR 214/99, ID: 23224.

/...3

Bank oder Bausparkasse auch dem Interesse des Sicherungsgebers dient.⁵ Die Regelung weicht somit nicht deutlich von den Erwartungen des Vertragspartners ab.

B.II.b Fremde Verbindlichkeiten

Anders liegt der Fall, wenn eine Grundschuld aus Anlass eines ganz bestimmten Darlehens an einen Dritten gewährt und der Sicherungszweck auch auf künftige Verbindlichkeiten erstreckt wird. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs („Anlass-Rechtsprechung“) ist die formularmäßige Ausdehnung der dinglichen Haftung des Sicherungsgebers für alle bestehenden und künftigen Verbindlichkeiten grundsätzlich überraschend im Sinne des § 305c I BGB. Der Sicherungsgeber braucht nicht damit zu rechnen, dass die Grundschuld auch für ungewisse, seiner Kenntnis und Einflussnahme entzogene, künftige Kreditschulden des Dritten haften soll. Anlass des Sicherungsgeschäfts und Ausmaß der vorformulierten Sicherungsvereinbarung stehen in diesem Fall in einem nicht zu erwartenden Widerspruch zueinander.⁶ Dies gilt ebenso dann, wenn der Dritte der Ehegatte des Sicherungsgebers ist oder der Sicherungsgeber mit dem Geschäftsführer der kreditnehmenden GmbH nah verwandt ist.⁷ Auch wenn Miteigentümer eines Grundstücks aus Anlass der Sicherung gemeinsamer Verbindlichkeiten eine Grundschuld bestellen, ist die Sicherungsabrede regelmäßig überraschend, sofern sie regelt, dass die Grundschuld am eigenen Miteigentumsteil alle bestehenden und künftigen Verbindlichkeiten des/der anderen Miteigentümer(s) sichert.⁸

Eine „weite“ Zweckerklärung ist nur dann als nicht überraschend einzustufen, wenn der Kreditgeber den Sicherungsnehmer auf die erweiterte Haftung der Grundschuld eindeutig hingewiesen hat. Der rein formularmäßige Hinweis kann jedenfalls nicht genügen.

Es werden allerdings auch Ausnahmen gemacht. Die „weite“ Sicherungszweckerklärung ist nämlich dann nicht überraschend und verstößt nicht gegen § 305c I BGB, wenn der Sicherungsgeber und der Dritte persönlich und wirtschaftlich so eng miteinander verbunden sind, dass das Risiko künftiger, von der Grundschuldbestellung erfasster Verbindlichkeiten für den Sicherungsgeber berechenbar und vermeidbar ist. Er kann die Entstehung künftiger Verpflichtungen hier selbst beeinflussen.⁹ Bestellt zum Beispiel ein GmbH-Geschäftsführer an seinem Privatgrundstück zu Gunsten der von ihm vertretenen GmbH eine Grundschuld und enthält die Zweckerklärung der Bank eine Klausel, die keine zeitliche Begrenzung der Haftung für die Zeit der Beteiligung an dieser GmbH enthält, verstößt sie nicht gegen § 305c I BGB. Das folgt ins-

⁵ Vgl. BGH, Urteil vom 08.05.1987, Az. V ZR 89/86, ID: 19188.

⁶ Vgl. BGH, Urteil vom 20.03.2002, a.a.O.; OLG Celle, Urteil vom 24.10.2007, Az. 3 U 97/07, MDR 2008, 756-757.

⁷ Vgl. BGH Urteil vom 23.05.2000, a.a.O.; OLG Hamm, Urteil vom 17.12.1998, Az. 5 U 123/98, ID: 22878; Vgl. auch *Schimansky/Bunte/Lwowski*, a.a.O., § 90 Rn. 105.

⁸ Vgl. BGH, Urteil vom 18.11.1988, Az. V ZR 75/87, ID: 20065.

⁹ Vgl. BGH, Urteil vom 20.03.2002, a.a.O.; vgl. auch *Schimansky/bunte/Lwowski*, a.a.O., § 90 Rn. 125

/...4

besondere daraus, dass der Sicherungsgeber in diesem Fall die Möglichkeit hat, die Hauptverbindlichkeiten entscheidend zu beeinflussen.

Nicht überraschend ist die Erstreckung auf künftige Verbindlichkeiten auch, wenn die Grundschuld eine laufende Geschäftsbeziehung absichern soll. In einem solchen Fall ist dem Sicherungsgeber von vornherein klar, dass Verbindlichkeiten in wechselnder Höhe bestehen. Außerdem ist es für ihn erkennbar, dass auch künftige Forderungen dazu gehören.¹⁰

B.III Rechtsfolgen der Unwirksamkeit

Gemäß § 305c I BGB wird eine überraschende Klausel nicht Vertragsbestandteil. Allerdings bleibt der Vertrag jedoch im Übrigen wirksam, § 306 I BGB. Nun tritt diejenige Gestaltungsmöglichkeit ein, die die Parteien bei sachgerechter Abwägung ihrer beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Klausel bekannt gewesen wäre. Das dürfte in der Regel eine Beschränkung des Sicherungszwecks auf den „Anlass“ der Grundschuldbestellung sein. Was als Anlass in diesem Sinne zu betrachten ist, muss danach beurteilt werden, welche Vereinbarungen die Parteien unter Abwägung ihrer jeweiligen Interessen redlicherweise getroffen hätten.¹¹

C Fazit

Findet sich im Rahmen der Zweckerklärung eine Klausel, die besagt, dass durch eine Grundschuld auch künftige Ansprüche der Bank gesichert werden sollen, so muss stets genau differenziert werden, ob es sich um eine Eigen- oder Drittsicherung handelt. Danach kann man sich an den durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen orientieren und feststellen, ob die Klausel überraschend ist und damit gegen § 305c I BGB verstößt und unwirksam ist. Das heißt:

- Besteht Personenidentität zwischen dem Eigentümer des mit der Grundschuld belasteten Grundstücks und dem Kreditschuldner, ist die Klausel wirksam (kein Verstoß gegen § 305c I BGB).
- Ist ein Dritter Sicherungsgeber, so ist - zumindest bei nur formularmäßigem Hinweis - das Gegenteil der Fall (Verstoß gegen § 305c I BGB,). Diese Ansicht ist insbesondere deswegen überzeugend, da es ansonsten die Bank und der Kreditnehmer alleine in der Hand hätten, über das Vermögen des Sicherungsgebers faktisch zu verfügen, ohne dass dieser auch nur ein Vetorecht hätte. Ausnahmen von diesem Grundsatz müssen aber berücksichtigt werden: Enge wirtschaftliche und persönliche Verbindung von Sicherungsgeber und Schuldner, Absicherung einer laufenden Geschäftsbeziehung (wiederum kein Verstoß gegen § 305c I BGB).

¹⁰ Vgl. BGH, Urteil vom 28.11.1986, Az. V ZR 257/85, WM 1987, 584-586.

¹¹ Vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 06.02.2001, Az. 3 U 316/00.

Handelt es sich um eine unwirksame Klausel, so ist zu berücksichtigen, dass der Sicherungsgeber die Voraussetzungen für das Eingreifen des § 305c I BGB beweisen muss.