

Reichweite von Zweckbestimmungserklärungen und Rückgabeanspruch des Eigentümers bzgl. der Grundschuld

Eine im Grundbuch eingetragene Grundschuld sperrt das Grundbuch und entzieht dem Eigentümer oftmals faktisch die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Im folgenden Beitrag geht es um die Reichweite der sog. Zweckbestimmungserklärung im Lichte der Rechtsprechung sowie den Rückgabeanspruch des Eigentümers.

Fall:

E ist Eigentümer mehrerer Grundstücke, die er sanieren möchte. Für jedes einzelne Objekt nimmt E jeweils ein Darlehen bei der A-Bank in Anspruch, wofür er jeweils eine Grundschuld, die auf dem jeweiligen Grundstück eingetragen wird, zugunsten der A-Bank bestellt. Nachdem E das erste Darlehen voll zurückgezahlt hat, begehrt er die Löschung der Grundschuld. Die A-Bank weigert sich und beruft sich auf die Zweckbestimmungserklärung, wonach die Grundschuld für „alle weiteren im Rahmen der Gesamtverbindung bereits bestellten bzw. noch zu bestellenden Sicherheiten als Sicherheit gilt“.

Wie weitreichend sind Zweckbestimmungserklärungen?
Welchen Rückgabeanspruch hat der Eigentümer?

I. Sicherheiten

Banken verlangen zur Absicherung gewährter Kredite Sicherheiten. Es werden 2 große Kategorien von Kreditsicherheiten unterschieden:

- Sachsicherheiten (Sicherungsübereignung, Abtretungen, Hypotheken, Grundschulden)
- Personalsicherheiten (z. B. Bürgschaften, Schuldbeitritt, Garantie, Patronatserklärung)

II. Unterschied Hypothek / Grundschuld

1. Hypothek

Eine Hypothek ist eine Belastung des Grundstücks zugunsten der Bank in der Weise, dass eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung der Geldforderung an sie aus dem Grundstück zu zahlen ist (§1113 BGB).

Die Hypothek steht und fällt mit dem Bestand der Forderung aus dem Darlehensvertrag, d. h. sie ist akzessorisch. Dies hat zur Folge: Streiten Kunde und Bank über die Wirksamkeit der Forderung aus dem Darlehen, dann nutzt die Hypothek der Bank als Sicherheit wenig.

2. Grundschuld

Bei einer Grundschuld wird das Grundstück in der Weise belastet, dass eine bestimmte Geldsumme an die Bank zu zahlen ist, also ohne Rücksicht auf die vertragliche Darlehensforderung (§ 1191 BGB).

Entsteht dadurch ein Freibrief für die Bank durch Trennung der dinglichen Sicherung (Grundschuld) vom schuldrechtlichen Darlehensvertrag?

Nein, denn die Verbindung von Grundschuld und Darlehen erfolgt durch die sog. Sicherungsabrede (Zweckbestimmungserklärung). Darin werden Grund und Zweck der Grundschuldbestellung genau beschrieben und der Bank werden Grenzen gesetzt.

3. Praxis

In der Regel fordern die Banken die Bestellung einer Sicherheit in Gestalt einer Grundschuld.

Typischer Inhalt einer Grundschuld ist:

1. Bezeichnung des Kunden und Eigentümers (der kann, muss aber nicht Eigentümer des Grundstücks sein),
2. Bezeichnung des Grundstücks,
3. Bezeichnung der Forderungshöhe nebst Zinsen (aus vollstreckungsrechtlichen Gründen höher),
4. Bezeichnung der Bank,
5. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks in das Grundstück,
6. Persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung (Schuldanerkenntnis)

Für die Grundschuld ist die notarielle Form erforderlich (§§ 19, 29, 39 GBO).

III.

Umfang der Zweckbestimmungserklärung

Die Sicherungsabrede (Zweckbestimmung) schränkt den Zugriff der Bank auf das Grundstück ein. Es handelt sich um eine Art „Zugriffssperre für die Grundschuld“. Gegen einen unzulässigen Zugriff, d. h. Vollstreckung (Zwangsversteigerung) wehrt sich der Kunde / Eigentümer mit der Zwangsvollstreckungsgegenklage (§ 767 ZPO); gleiches gilt bei Inanspruchnahme aus dem vollstreckbaren Schuldanerkenntnis.

1. Formfreiheit

Es besteht Formfreiheit für die Zweckbestimmung, d. h. es ist keine Urkundensform erforderlich. Es handelt sich um einen privatschriftlichen schuldrechtlichen Vertrag zwischen der Bank und dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Grundschuld bestellt werden soll.

2. Inhalt

Typischer Inhalt der Zweckbestimmungserklärung ist¹:

- a) die Verpflichtung zur Grundschuldverschaffung und ihrer Belassung und
- b) Abreden über Sicherungsbereich, d. h. über die gesicherte Forderung.

Hierzu zählen typischerweise:

- das Darlehen
- aber auch „mehrere oder künftige oder bedingte Forderungen“.

¹ Palandt-Bassenge, § 1191 Rz. 19

In der Regel werden dem Kunden vorformulierte Sicherungsverträge von den Banken gestellt. Ihre Grenzen bestimmen sich nach der Inhaltskontrolle für Allgemeine Geschäftsbedingungen, §§ 305 ff. BGB (ehem. §§ 3, 9 AGBG), aber auch nach den Grundsätzen der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) oder den Ausprägungen von Treu und Glauben (§ 242 BGB).

c) Abreden über den Sicherungsbereich

Mit der Rückzahlung und dem Erlöschen der Darlehensforderung entsteht ein Anspruch des Sicherungsgebers auf Rückgewähr der Grundschuld wegen Fortfalls des Sicherungszwecks (§§ 1168, 1183, 875 BGB).

d) Rückgewährart

Der Eigentümer hat einen Anspruch auf Übertragung der Grundschuld auf sich oder einen Dritten (z. Bsp. Abtretung an andere Gläubigerbank bei Umfinanzierung) oder auf Verzicht oder auf Aufhebung (Löschungsbewilligung).

e) Zahlungsverrechnung

Worauf gezahlt wird, entscheidet sich primär nach dem bei Zahlung erklärten Willen des Zahlenden. Bank und Eigentümer werden in der Regel eine Verrechnungsabrede treffen. Im Zweifel erfolgt die Zahlung auf die Forderung, insbesondere, wenn die Grundschuld auch künftige Ansprüche der Bank bzw. Ansprüche aus laufender Rechnung sichert.

f) Verwertungsbeschränkung

Einwendungen gegen die Grundschuld (z. B. Nichtentstehen) oder die Berechtigung dessen, der sie geltend macht (z. B. Verlust der Grundschuld durch Rechtsübergang außerhalb des Grundbuchs), können zu einer Verwertungsbeschränkung führen.

3. Grenzen

Die Wirksamkeit einer Zweckbestimmungserklärung kann entfallen, wenn sie der Inhaltskontrolle der AGB's bei Formularvereinbarungen anlässlich der Grundschuldbestellung nicht standhält.

Die Inhaltskontrolle ergibt sich aus § 305c BGB (vormals § 3 AGBG) sowie § 307 BGB (vormals § 9 AGBG).

a) „Überraschend“? § 305c BGB (§ 3 AGBG (alt))

Leitbild ist § 305c BGB (§ 3 AGBG (alt)), wonach Bestimmungen, die nach den Umständen so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner mit ihnen nicht zu rechnen braucht, nicht Vertragsbestandteil werden. Eine Regelung in Zweckbestimmungsklauseln, die von den berechtigten Erwartungen, wie sie sich nach den allgemeinen und individuellen Begleitumständen des Vertragsschlusses ergeben, deutlich abweicht², ist unwirksam. Der BGH hat die sog. „Anlassrechtsprechung“ zu weiten Sicherungsabreden entwickelt. Haftet die Grundschuld für „alle bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche des Gläubigers aus der Geschäftsverbindung mit dem Schuldner“, so ist von den Vorstellungen und Erwartungen auszugehen, die der Sicherungsgeber nach den gesamten Umständen, insbesondere aus Anlass des Vertragsschlusses hatte und haben durfte. Hierfür ist maßgebend, ob der Klausel ein Überrumpelungseffekt innewohnt, d. h. ob sie eine Regelung enthält, mit der der Sicherungsgeber vernünftigerweise nicht rechnen musste³.

Eine formularmäßige Zweckerklärung ist überraschend, wenn sie den Sicherungsbereich über die durch den Anlass der Grundschuldbestellung bestimmten berechtigten Erwartungen des Sicherungsgebers hinaus erweitert, d. h. soweit sie nicht Bestandteil der Sicherungsabrede wurde⁴.

Zu trennen ist hierbei zwischen Eigensicherung und Fremdsicherung.

² BGH NJW 2001, 1418

³ BGH NJW 1989, 831

⁴ BGH NJW 2002, 2710

Überraschend ist eine Klausel, die einen Dritten für künftige Forderung verpflichtet, z. B.: den Ehepartner, der nichts mit der Hauptforderung zu tun hat, aber in die Forderung gegen den anderen einbezogen wird, sofern es sich um eine Haftung für „alle bestehenden und künftigen Forderungen“ handelt⁵. Der Verstoß kann aber entfallen, wenn eine personelle und wirtschaftliche Verflechtung bestand.

b) nicht überraschend

Hingegen ist eine Zweckbestimmung nicht überraschend i. S. v. § 305c BGB (ehemals §3 AGBG), wenn aus Anlass der Sicherung einer bestimmten Forderung der Bank gegen den Kunden auch die künftigen Forderungen gegen den Kunden formularmäßig einbezogen werden⁶.

Eine formularmäßige Zweckbestimmung ist ferner nicht überraschend, wenn ein mit Kreditgeschäften vertrauter Kunde als Sicherungsgeber der Bank die Grundschuld zur Sicherung bestehender und künftiger fremder Schulden bestellt (§ 3 AGB (alt) = § 305c BGB)⁷. Nicht überraschend ist eine Klausel, wenn der Kunde nicht nur formularmäßig auf die Erweiterung hingewiesen wird⁸.

c) „unangemessen benachteiligt“, § 307 BGB (§ 9 AGBG (alt))

Gem. § 307 BGB sind Bestimmungen unwirksam, die entgegen dem Gebot von Treu und Glauben eine unangemessene Benachteiligung darstellen.

Der ständigen Rechtsprechung ist der Grundsatz zu entnehmen, dass die Ausweitung der Grundschuld auf alle künftigen Forderungen der Bank gegen den Kunden keinen Verstoß gegen Inhaltskontrolle darstellt. Nach ständiger Rechtsprechung ist eine solche Klausel weder unbillig noch überraschend i. S. v. § 9 AGBG⁹. Das gilt für den Fall, dass der Schuldner der gesicherten Forderung mit dem Sicherungsgeber identisch ist¹⁰.

Zur Begründung wird angeführt, dass die schuldrechtliche Zweckbestimmungserklärung der Grundschuld der freien Vereinbarung der Vertragspartner unterliegt. Es gibt dafür keine gesetzliche Regelung, also kein Leitbild, an dem eine davon abweichende Vereinbarung zu messen wäre. In der Kreditpraxis sei es überdies seit langem üblich, dass sich der Grundschuldensicherungszweck auf künftige Forderungen erstreckt, d. h. der Sicherungsgeber muss damit rechnen. Wörtlich führt der BGH hierzu aus:

„Damit muss ein Bausparer, der für ein ihm gewährtes Bauspardarlehen eine Grundschuld bestellt, rechnen, zumal die Ausnutzung des Grundpfandrechtes für spätere Kreditgeschäfte mit der Bausparkasse auch dem Interesse des Sicherungsgebers dient.“¹¹

Allerdings gilt dies nur, wenn sich die Sicherheit auf Forderungen aus der bankmäßigen Geschäftsbeziehung i. S. v. Ziff. 19 AGB Banken bezieht.

d) Sittenwidrigkeit, § 138 BGB

Sittenwidrig i. S. v. § 138 BGB ist eine Zweckbestimmungserklärung, wenn schon bei der Bestellung bzw. Abtretung der Grundschuld feststeht, dass im Verwendungsfall ein auffälliges Missverhältnis zwischen dem realisierbaren Wert der Sicherheiten und der gesicherten Forderung besteht¹². Das ist eine Frage des Einzelfalls und der Auslegung.

⁵ OLG Saarbrücken v. 11.05.2006, 8 U 449/05

⁶ BGH NJW 1989, 831; BGH NJW 2002, 2710

⁷ BGH NJW 1987, 1885; BGH NJW 1991, 3142

⁸ BGH NJW 1996, 191

⁹ BGH NJW 1987, 2228 f.; BGH NJW 1989, 831; BGH NJW 1991, 3142; BGH NJW 2001, 1419

BGH NJW 2002, 2710

BGH NJW 2000, 2675 f.

BGH NJW 1981, 3142

¹⁰ Clemens Clement, Recht der Sicherungsgrundschuld, 4. Aufl. 2008, Rz. 433;

Münchener Kommentar /Eickmann, § 1191, Rz. 30

¹¹ BGH NJW 87, 2228

¹² BGH NJW 1998, 2047

BGH NJW 2001, 1418

Die Rechtsprechung verneint die Sittenwidrigkeit, wenn die Grundschuld die Darlehensforderung nur um 25 % übersteigt. Nach ständiger Rechtsprechung liegt i. d. R. auch keine Sittenwidrigkeit der Grundschuldbestellung wegen finanzieller Überforderung vor, denn die dingliche Haftung ist auf das belastete Grundstück beschränkt ist. Der Sicherungsgeber kennt also den maximalen Umfang seiner Haftung¹³, nämlich den Bestand seines Grundstücks.

Diese Rechtsprechung hat zur Folge, dass auch nach Tilgung der Darlehensschuld dem Gläubiger aufgrund der Sicherungsabrede kein Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld wegen Wegfalls des Sicherungszwecks zusteht, solange es noch weitere Verbindlichkeiten des Gläubigers gegenüber der Bank gibt.

e) § 242 BGB Treu und Glauben
(gemessen an bisheriger Rechtsprechung zur Bürgenhaftung)

Der BGH hat seit 1995 die Bürgenhaftung hinsichtlich finanzieller Überforderungen in wiederholten Entscheidungen unter den Gesichtspunkten der Inhaltskontrolle der AGB's und der Sittenwidrigkeit gem. § 138 BGB überprüft¹⁴. Waren zuvor Bürgschaften für Hauptforderungen in unbegrenzter Höhe üblich und möglich, so wurde die Haftung des Bürgen nach oben begrenzt mit „Höchstbetragsbürgschaften“, um den Bürgen nicht in eine der Höhe nach unbestimmte Verantwortung zu nehmen.

§ 767 I 3 BGB regelt, dass durch ein Rechtsgeschäft, das der Hauptschuldner nach der Übernahme der Bürgschaft vornimmt, die Verpflichtung des Bürgen nicht erweitert wird. Der Bürge haftet also nicht für zukünftige Forderungen.

Beide Senate des BGH, nämlich XI. und IX., die in Bankangelegenheiten zuständig sind und oft sehr unterschiedlich entschieden haben, sind sich einig, dass die Rechtsprechung zur Bürgschaft auf den Sicherungsvertrag nicht übertragen werden kann, wenngleich mit sehr unterschiedlichen Argumentationen¹⁵.

Auch in weiterer Fortentwicklung bestätigte der BGH diese Rechtsauffassung¹⁶, die auch im Schrifttum vorwiegend vertreten wird¹⁷. Ein Fall der Sittenwidrigkeit wie im Falle finanzieller Überforderung des Bürgen läge nicht vor. § 138 BGB schützt den Sicherungsgeber nicht davor, dass er einen Vermögensgegenstand als Sicherheit gibt, bei dessen Verwertung er neben wirtschaftlicher auch persönliche Nachteile erleidet, wie z. B. den Verlust eines langjährig genutzten Eigenheims.

Dabei hätte es nahegelegen, diese Rechtsprechung zur Begrenzung der Bürgerhaftung auch auf die Zweckbestimmungserklärung analog zu übertragen. Es liegt entgegen der Auffassung des BGH in der Bankenpraxis faktisch selten eine freie Selbstbestimmung der Hauptleistung vor. Oftmals sind der Darlehensvertrag und die Zweckbestimmung miteinander verbunden. Zugleich steht der Darlehensnehmer zu diesem Zeitpunkt auch schon unter wirtschaftlichem Druck, denn Höhe des Darlehens und Haftungsobjekt sind bereits bestimmt. Für den Kunden ist es dann oftmals überraschend, dass eine Darlehensgewährung davon abhängig gemacht wird, dass sich die Sicherheit auch auf andere, künftige Ansprüche erstrecken soll¹⁸.

Der XI. Senat des BGH argumentiert¹⁹, dass es keine dem § 767 I S. 3 BGB (Bürgschaft) entsprechende Vorschrift für den Sicherungsvertrag gibt und der Sicherungsgeber (Gläubiger) nur sein gegenwärtiges Vermögen, anders als der Bürge, aber nicht künftiges Vermögen verlieren könne.

Der IX. Senat des BGH²⁰ meint, die Bürgenhaftung i. S. v. § 767 I 3 BGB könne über den „Anlass“ hinaus auch auf weitere Forderungen erstreckt werden. Die Klausel einer Höchstbetragsbürgschaft, die die Haftung des Bürgen auf alle bestehenden Ansprüche erstreckt, ohne die verbürgten Forderungen näher zu bezeichnen, verstoße indes unabhängig vom Anlass gegen § 307 BGB²¹.

¹³ BGH NJW 2001, 1418

¹⁴ BGH NJW 2001, 2466 (m. w. N.)

¹⁵ BGH NJW 1997, 2677

BGH NJW 1995, 1674

¹⁶ BGH NJW 2002, 2633

¹⁷ Clemens Clement, Recht der Sicherungsgrundschuld, 4. Aufl. 2008, Rz. 333,

¹⁸ a. A. Staudinger-Wolfsteiner, vor §§ 1191 Rz. 43

¹⁹ BGH NJW 1997, 2677

²⁰ BGH NJW 1995, 2553, BGH NJW 1996, 2369

²¹ BGH NJW 2000, 658

Der Konflikt beider Senate ist offenkundig.

f) § 242 BGB
bei nachträglicher Übersicherung

Verringert sich die gesicherte Forderung durch Tilgung oder sonstig, so bleibt die Grundsuld zunächst unberührt. Es kann aber eine nachträgliche Übersicherung eintreten. Fehlt eine Regelung hierzu im Sicherungsvertrag, so ist die Sicherheit zurückzugewähren, wenn und soweit sie endgültig nicht mehr benötigt wird²².

Der Freigabeanspruch ist ein gesetzlicher, er ist nicht ermessensabhängig von der Bank und kann auch nicht durch AGB's der Bank im Ermessen ausgeübt werden. Damit besteht zumindest ein Teilfreigabeanspruch. Nach Ansicht des BGH erstreckt sich dieser auf die Rückgabe des letztangigen Teils der Grundsuld (§ 1176)²³.

Fällig wird der Freigabeanspruch erst, wenn der Gläubiger die Freigabe verlangt.

4. Rückgewähranspruch

Mit Ende des Sicherungsvertrages sind der Sicherungsnehmer bzw. die Bank verpflichtet, dem Sicherungsgeber / Gläubiger die Grundsuld zurückzugeben. Dies ist ein vertraglicher Anspruch²⁴, hilfsweise ein Bereicherungsanspruch²⁵.

a) Ende des Sicherungsvertrages

Der Sicherungsvertrag endet entweder

- mit dem Erlöschen oder dem endgültigem Nichtbestehen sämtlicher aktuell und potentiell gesicherten Forderungen oder
- nach vollständiger Verwertung der Grundsuld mit dem Abschluss der Verrechnung und Erlösverteilung oder
- durch Zeitablauf.

Sichert die Grundsuld ein Kontokorrent, so begründet erst die Beendigung des gesamten Kontokorrents den Anspruch auf Rückgabe; der Sicherungsrahmenvertrag endet nicht, wenn keine gesicherten Forderungen mehr bestehen, sondern erst, wenn feststeht, dass keine Forderungen mehr entstehen können²⁶.

b) Inhalt des Rückgewähranspruches (§ 1168 BGB)

Bei Vorlage der Voraussetzungen des Rückgewähranspruches besteht ein Wahlrecht des Gläubigers (§ 262 BGB) über die Art der Rückgewähr.

Denkbar sind:

- Rückgabe in Form der Abtretung an sich selbst oder
- an einen Dritten (§ 894 BGB),
- Verzicht (§ 1168 BGB)
- oder Aufhebung (§§ 1183, 875 BGB)²⁷.

Der Rückgabeanspruch kann vertraglich eingeschränkt werden, wobei die Einengungen nicht so weit gehen dürfen, dass die Rückgabe tatsächlich nicht mehr stattfinden kann. Bei Einschränkung in den

²² BGH NJW 1996, 2092

BGH NJW 2000, 2501

²³ BGH NJW 1986, 2108

²⁴ BGH NJW 1986, 2108

BGH NJW 1988, 2730

BGH NJW 1996, 2092; BGH NJW 2002, 2711

²⁵ BGH NJW 1985, 800; BGH NJW 1990, 392

BGH NJW 1990, 392

²⁶ Amann DNotZ 2002, 94, 121

²⁷ BGH NJW 85, 800

BGH NJW 89, 2536

AGB's oder im Vertrag selbst muss eine Gestaltung des Inhaltes getroffen werden, dass stets effektive Rückgewähransprüche verbleiben²⁸. Das ist überwiegend bei den Kreditinstituten nicht der Fall²⁹.

c) Anspruch auf Teilrückgewähr bei Übersicherung

Verringert sich die Forderung durch Tilgung oder auf andere Weise oder kommt die Forderung nicht oder nicht voll zur Entstehung, bleibt die Grundsuld unberührt (§ 1163 gilt nicht). Es kann eine nachträgliche Übersicherung eintreten. Der Sicherungsvertrag regelt diesen Fall. Ist indes im Sicherungsvertrag keine ausdrückliche Regelung enthalten, so ist der Sicherungsnehmer / Bank verpflichtet, die Sicherheit zurückzugeben, wenn und soweit sie endgültig nicht mehr benötigt wird³⁰.

Dieser Fall tritt nicht wie dargestellt erst ein, wenn die gesicherte Forderung insgesamt erloschen ist, sondern gilt bereits dann, wenn eine endgültige Übersicherung eingetreten ist. Sofern Klauseln in Zweckbestimmungserklärungen den Fall nachträglich eintretender Übersicherung überhaupt regeln, beinhalten die Klauseln i. d. R. lediglich die Verpflichtung der Bank, den „überschießenden Grundschuldteil auf Verlangen jederzeit zurückzugeben“. Eine derartige Klausel ist unter den Gesichtspunkten der Inhaltskontrolle (§§ 305 ff. BGB) nicht zu beanstanden.

Steht eine derartige Regelung im Vertrag, besteht der Rückgewähranspruch, wenn und soweit die Sicherheit nicht mehr benötigt wird³¹. Dieser Freigabeanspruch steht nicht im Ermessen der Bank. Er darf auch nicht durch die Zweckbestimmungserklärung oder sonstigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen ermessensabhängig ausgestaltet werden³². Eine unwirksame Ermessensabrede begründet einen ermessensunabhängigen Freigabeanspruch des Sicherungsgebers.

IV. Ausgangsfall

Für den Ausgangsfall ist festzuhalten, dass die Zwecksicherungserklärung weder unter dem Gesichtspunkt der Inhaltskontrolle (§§ 305 ff. BGB) noch unter dem Aspekt der Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB unwirksam ist. Auch gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, in den allgemein üblichen Klauseln einen Verstoß gegen Treu und Glauben zu sehen (§ 242 BGB).

Der Sicherungsgeber E hat nach der vollständigen Rückzahlung des 1. Darlehens zumindest einen letztrangigen Teillöschungsanspruch für seine Grundsuld. Insofern ist die Auffassung der Bank, die Grundsuld nicht voll freizugeben, rechtlich durchaus haltbar.

Anderes kann sich nur ergeben, wenn eine Gesamtsituation vorliegt, die einer Knebelvereinbarung gleichkommt. Das wäre der Fall, wenn die insgesamt einerseits bestehenden Grundschulden den Grundstückswert erreichen oder sogar deutlich übersteigen, andererseits aber die gesicherten Forderungen den Grundstückswert nicht annähernd ausschöpfen. In diesem Fall kommt eine Zweckbestimmungserklärung einem gegen § 1136 BGB verstoßenden Belastungsverbot gleich. Ist die gesicherte Forderung nicht jederzeit erfüllbar, so liegt quasi eine faktische Veräußerungsbeschränkung i. S. d. § 1136 BGB vor.

Knebelungsvereinbarungen vorgenannter Art sind in der Praxis nicht selten. Sie dienen dazu, konkurrierende Kreditgeber abzuwehren und den Eigentümer unter die faktische Leistungsmacht des Darlehensgebers zu bringen³³. Derartige Vereinbarungen sind nichtig (§ 1136 BGB). Sie verstoßen gegen die guten Sitten (§ 138 BGB). Eine geltungserhaltende Reduktion kommt nicht in Betracht³⁴.

Ergibt sich also aus der Gesamtsituation des Ausgangsfalls eine unzulässige Knebelung des Sicherungsgebers / Kunden durch unzumutbare Übersicherung und kommt die Situation einer rechtsgeschäftlichen Verfügungsbeschränkung i. S. v. § 1136 BGB gleich, d. h. kann der Eigentümer faktisch sein Grundstück weder veräußern noch weiter belasten, so ist die Vereinbarung nichtig.

²⁸ Staudinger-Wolfsteiner Vor 1191 Rz. 123

²⁹ Staudinger-Wolfsteiner Vor 1191 Rz. 123

³⁰ BGH NJW 1998, 671

³¹ BGH NJW 1998, 671

³² BGH NJW 1998, 671, anders noch BGH NJW 1996, 2092

³³ Staudinger-Wolfsteiner, Vor. §§ 1191, Rz. 62

³⁴ BGH NJW 1998, 671

Zusammengefasst ist festzustellen, dass ein Darlehensnehmer, der zugleich Eigentümer des Grundstücks ist, schlechter steht, wenn er mehrere Darlehen für verschiedene Grundstücke bei einer Bank aufnimmt und diese grundschuldmäßig absichert als ein Darlehensnehmer, der die Darlehen bei verschiedenen Banken aufnimmt und mit diesen nur über das jeweilige Darlehen in Geschäftsbeziehungen steht.

Das Beispiel der Reichweite einer Zweckbestimmungserklärung macht jedenfalls den bestehenden Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld plastisch deutlich.