

Speziell für Referendare

Problem: Schuldübernahme mit Grundschuld

Einordnung: ZPO II, ZPO I, ImmobiliarsachenR

BGH, Urteil vom 23.06.2017

V ZR 39/16

EINLEITUNG

Das Immobiliarsachenrecht liegt in der Praxis fest in der Hand der Notare und der Grundbuchämter. Die für diese Organe der Rechtspflege aufgestellten Regeln sorgen dafür, dass es selten zum Rechtsstreit kommt. Prüfungstaugliche Fälle sind eine Rarität. Im Assessorexamen tauchen sie häufig im Zusammenhang mit einer Vollstreckungsabwehrklage auf. Die ebenfalls vor Gericht selten anzutreffende Rechtsnorm des § 418 I 3 BGB, die das Schicksal der Sicherungsrechte bei einer Schuldübernahme behandelt und auf nicht-akzessorische Sicherungsrechte analog angewendet wird, rechtfertigt die Aufnahme des BGH-Urteils in die RA-Ausgabe.

TATBESTAND

Die Klägerin begehrt die Einstellung der Zwangsvollstreckung in ein Grundstück sowie die Berichtigung des diesbezüglichen Grundbuchs hinsichtlich einer zugunsten der Beklagten eingetragenen Grundschuld.

S. war Eigentümer eines Grundstücks in P. Er verkaufte es mit notariellem Vertrag vom 27.08.1998 unter Erteilung einer Belastungsvollmacht an die K. GmbH und ließ es an sie auf. Zur Finanzierung des Vorhabens gewährte die Beklagte der K. GmbH mit Vertrag vom 11.11.1999 einen Kredit. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten hatte die K. GmbH am 03.11.1999 unter Verwendung der Belastungsvollmacht des noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragenen S. zugunsten der Beklagten an dem Grundstück zwei Sicherungsgrundschulden über (umgerechnet) 66.467,94 € und 193.779,62 € bestellt.

Am 30.06.2000 wurde zugunsten der K. GmbH eine Auflassungsvormerkung im Rang nach den Grundschulden in das Grundbuch eingetragen. Am 31.07.2000 **verkaufte sie eine Teilfläche des Grundstücks unter Abtretung der Auflassungsvormerkung an die Klägerin.** Die Eintragung der Abtretung in das Grundbuch erfolgte am 28.03.2001. Kurz darauf fiel die K. GmbH in die Insolvenz.

Am 14.05.2001 schloss der Insolvenzverwalter der K. GmbH mit der K.H. GmbH einen notariellen „**Grundstückskaufvertrag im Wege der Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruchs**“. Darin übernahm die K.H. GmbH alle Rechte und Pflichten der K. GmbH aus näher bezeichneten Grundstückskaufverträgen. Am 05.07.2001 erhielt S. den Kaufpreis.

Mit Vereinbarung vom 12./17.7.2001 übernahm die K.H. GmbH mit Zustimmung der Beklagten die Kreditverbindlichkeiten der K. GmbH. Zugleich wurde vereinbart, dass u.a. die beiden auf dem Grundstück lastenden Grundschulden fortan der Sicherung der Ansprüche der Beklagten gegenüber der neuen Schuldnerin dienen. S., der zu diesem Zeitpunkt noch im Grundbuch als Eigentümer des Grundstücks eingetragen war, war an der Vereinbarung nicht beteiligt.

LEITSATZ

Für die Einwilligung nach § 418 I 3 BGB in die Schuldübernahme kommt es auf diejenige des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers an und nicht auf die eines künftigen bzw. wirtschaftlichen Eigentümers.

Einleitungssätze sind nicht überall üblich. Fragen Sie Ihren AG-Leiter, ob diese in Ihrem Bundesland erwünscht sind.

Unstreitiger Tatbestand – Indikativ Imperfekt

Wir haben die Ausführungen des BGH übernommen. Beachten Sie aber: Die Vormerkung wird nicht abgetreten. Abgetreten wird der durch sie gesicherte Anspruch. Die Vormerkung folgt diesem analog § 401 BGB.

Achten Sie hier beim Erstellen des Tatbestands genau auf die nicht unkomplexen Zeitabläufe. Bei Fällen wie diesen sind im Tatbestand durchaus Punkte zu verdienen.

Diese Schuldübernahme ist das Problem des Falles. Sie führt zu § 418 BGB, weil der Sicherungsgeber gefährdet wird.

Hier verwirklicht sich das Risiko, vor dem § 418 BGB schützen will: Ein neuer Schuldner erscheint und fällt kurz darauf in die Insolvenz.

Beachten Sie hier die genaue Fassung der Anträge! Bei notariellen Urkunden und bei Grundstücken sind hier besondere Formalien zu beachten. Beachten Sie in den Entscheidungsgründen die Auswirkungen der Klagehäufung.

Stellen Sie das Gesamtergebnis voran. Auf die objektive Klagehäufung gem. § 260 ZPO brauchen Sie nicht einzugehen, weil nichts problematisch ist und die beklagte Partei nichts gerügt hat.

BGH, Urteil vom 03.11.2015, II ZR 446/13; Thomas/Putzo/Seiler, ZPO, § 767 Rn 17

BGH, Urteil vom 25.09.2006, II ZR 218/05

BGH, Beschluss vom 09.05.2014, V ZB 123/13

Zur Unwirksamkeit der Zwangsvollstreckung Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 26 Rn 2.2

Ein halbes Jahr später fiel auch die K.H. GmbH in die Insolvenz.

Ende 2002 wurde die K. GmbH als Eigentümerin des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen. Am **07.03.2003 erklärten der Insolvenzverwalter der K.H. GmbH und die Klägerin die Auflassung hinsichtlich der nunmehr vermessenen Teilfläche dieses Grundstücks**. Im Februar 2005 wurde die K.H. GmbH als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen. Die Beklagte betreibt die Zwangsvollstreckung aus den beiden Sicherungsgrundschulden. Am **15.06.2009 wurde die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet**. Am **01.09.2010 wurde die Klägerin als Eigentümerin der vermessenen Teilfläche des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen**.

Die Klägerin beantragt,

1. die Zwangsversteigerung aus der notariellen Urkunde des Notars ... in ... vom ... UR.-Nr. ... für unzulässig zu erklären,
2. die Beklagte zu verurteilen, eine Löschungsbewilligung für die beiden auf dem Grundstück der Klägerin in ... Fl.Nr. ... lastenden Grundschulden abzugeben.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die im Antrag zu 1.) erhobene Vollstreckungsabwehrklage ist unzulässig, die im Antrag zu 2.) erhobene Leistungsklage ist zulässig, aber nicht begründet.

Die von der Klägerin erhobene Vollstreckungsabwehrklage gem. § 767 I ZPO i.V.m. § 794 I Nr. 5, 795 ZPO **ist unzulässig**.

„I.1. a) Die Vollstreckungsabwehrklage nach § 767 ZPO ist von „dem Schuldner“ zu erheben. Die **Erhebung der Klage durch den richtigen Kläger, den Vollstreckungsschuldner, betrifft die Prozessführungsbefugnis und ist somit Zulässigkeitsvoraussetzung**. Schuldner im Sinne von § 767 ZPO ist **derjenige, gegen den sich die Zwangsvollstreckung richtet**, der also in dem vollstreckbaren Titel oder in der gegen den Rechtsnachfolger erteilten Vollstreckungsklausel als Schuldner aufgeführt ist. Erklärt - wie hier - der Eigentümer eines Grundstücks in einer notariellen Urkunde, dass er sich und den jeweiligen künftigen Eigentümer wegen des Anspruchs auf Zahlung aus dem Grundstück (§ 1191 f., 1147 BGB) der Zwangsvollstreckung in das Grundstück unterwerfe, so **ist er oder der zum Zeitpunkt des Vollstreckungsbeginns eingetragene (Nachfolge-) Eigentümer Vollstreckungsschuldner**.

Wird im Laufe des Vollstreckungsverfahrens ein **neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen**, hat dies auf den **Fortgang des Verfahrens gegen den bei Beschlagnahme des Grundstücks eingetragenen Grundstückseigentümer keinen Einfluss**. Dies gilt auch dann, wenn - wie hier - der Eigentumserwerb auf einem vorgemerkten Anspruch beruht und die Zwangsversteigerung aus einem gegenüber der Vormerkung vorrangigen Recht betrieben wird. Das Verfahren wird **unabhängig davon** fortgesetzt, ob der **Eigentumswechsel**

nach Wirksamwerden der Beschlagnahme als Verstoß gegen das Veräußerungsverbot (§ 23 I 1 ZVG) dem **Vollstreckungsgläubiger gegenüber unwirksam** ist oder ob der Erwerber trotz der Beschlagnahme des Grundstücks im Verhältnis zu dem betreibenden Gläubiger **auf der Grundlage von § 878 BGB oder von § 892 BGB wirksam Eigentum erworben hat** und daher § 26 ZVG Anwendung findet. Der **neue Eigentümer tritt nicht als Vollstreckungsschuldner ein.**“

Hiernach ist die **Klägerin nicht Schuldnerin im Sinne des § 767 I ZPO**. Denn die Zwangsversteigerung des Grundstücks wurde mit Beschluss vom 15.06.2009 angeordnet. Zu diesem Zeitpunkt **war noch die K.H. GmbH als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen** und damit Vollstreckungsschuldnerin. Die Eintragung der Klägerin als neue Eigentümerin des Grundstücks erfolgte erst am 01.09.2010.

Soweit die Klägerin neben der Vollstreckungsabwehrklage gegen die Beklagte außerdem einen **Anspruch gemäß § 894 BGB auf Bewilligung der Löschung der beiden Grundschulden** geltend macht, ist diese Klage zulässig, aber unbegründet.

Ein Lösungsanspruch hinsichtlich der Grundschulden besteht zwar, weil die **Beklagte nicht mehr Inhaberin der Grundschulden** ist. Denn die Schuldübernahme hat wegen Fehlens der Einwilligung des damaligen Grundstückseigentümers S. dazu geführt, dass die **Grundschulden zu Eigentümergrundschulden geworden** sind.

„I.2. a) **Nach einer Schuldübernahme geht eine für die übernommene Schuld bestehende Grundschuld gemäß § 418 I 2 BGB und dem nach § 1192 I BGB auch auf die Grundschuld anwendbaren § 1168 I BGB auf den Grundstückseigentümer über**; dies gilt auch, wenn die Sicherheit - wie hier - in einer Sicherungsgrundschuld besteht. Diese Vorschriften finden nach § 418 I 3 BGB aber keine Anwendung, wenn derjenige, welchem der verhaftete Gegenstand zur Zeit der Schuldübernahme gehört, in die Schuldübernahme einwilligt.“

Dabei kommt es für die Einwilligung nach § 418 I 3 BGB nicht auf die der K. GmbH als „wirtschaftlicher“ oder „künftiger“ Eigentümerin des Grundstücks an, sondern auf diejenige von S., als dem zum Zeitpunkt der Schuldübernahme im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

„I.2.b) aa) Bereits der **Wortlaut des § 418 I 3 BGB**, wonach die Zustimmung desjenigen maßgeblich ist, dem der verhaftete Gegenstand zur Zeit der Schuldübernahme „gehört“, legt nahe, dass es auf die Einwilligung des eingetragenen Eigentümers ankommt. (...) Dies entspricht auch dem Sinn und Zweck der Vorschrift. **§ 418 I BGB dient dem Schutz des Eigentümers, der im Vertrauen auf die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft eines bestimmten Schuldners eine Hypothek bzw. Grundschuld bestellt.**

Er hat ein schutzwürdiges Interesse daran, nicht ohne seinen Willen für einen anderen, möglicherweise unsicheren Schuldner mit seinem Grundstück eintreten zu müssen.

Ein gutgläubiger Erwerb des Grundstücks durch einen Dritten ist unbeachtlich für den Fortgang des Vollstreckungsverfahrens; lies hierzu BGH, Beschluss vom 25.01.2007, V ZB 125/05; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 26 Rn 2.9; BGH, Urteil vom 19.11.1987, IX ZR 251/86.

Anders verhielte es sich nur, wenn das ursprünglich gegen die K. H. GmbH gerichtete Zwangsversteigerungsverfahren nach der Grundbucheintragung der Klägerin als neuer Eigentümerin und nach Umschreibung der Vollstreckungsklausel gegen diese fortgesetzt worden wäre.

Weil in der Zulässigkeit der Leistungsklage nichts problematisch war, werden keine Ausführungen in das Urteil aufgenommen.

§ 418 BGB schützt den Sicherungsgebevor einer Risikoerhöhung durch eine Auswechslung des Schuldners. § 418 I 2 BGB wird auf die Sicherungsgrundschuld analog angewendet, weil kein sachlicher Grund besteht, sie im Falle des Schuldnerwechsels anders als die Hypothek zu behandeln, BGH, Urteil vom 03.02.1966, II ZR 176/63

BGH, Urteil vom 08.05.2015, V ZR 56/14, Rn 14 mwNw.

Auf die Einwilligung des S. kommt es an!

Hier nimmt der BGH eine muster-gültige Auslegung anhand der klassischen Auslegungskriterien vor.

Sinn und Zweck des § 418 I BGB

Schutz vor Schuldnerwechsel

Rechtliche Betrachtung: Wer ist Eigentümer?

BGH, Urteil vom 03.02.1996, II ZR 176/63

Auf die wirtschaftlichen Verhältnisse kommt es nicht an.

BGH, Urteil vom 17.06.2005, V ZR 78/04

Hier wirkt sich die materiellrechtliche Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs zivilprozessual aus!

Aufgrund der Beschlagnahme des Grundstücks gem. § 23 I 1 ZVG ist die danach erfolgte Veräußerung des Grundstücks an die Klägerin gegenüber der Beklagten unwirksam.

Die Klägerin kam ihrer Darlegungslast nicht nach. Deshalb konnten §§ 878, 892 BGB nicht berücksichtigt werden.

I.2.b) bb) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es für die Einwilligung nach § 418 I 3 BGB auch dann **auf diejenige des eingetragenen Eigentümers** und **nicht auf die eines künftigen bzw. wirtschaftlichen Eigentümers an**, wenn zu dessen Gunsten eine Aufassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen, der Kaufpreis entrichtet und ihm durch den Grundstückseigentümer eine Belastungsvollmacht erteilt worden ist. Der **Gesetzgeber wollte § 418 I BGB „klare und bestimmte Verhältnisse“ schaffen**. Dem **widerspräche es**, die für die Zustimmung maßgebliche Person **nach wirtschaftlichen Kriterien** entsprechend den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles zu bestimmen. Im Übrigen bleibt es dem Erwerber eines Grundstücks, den der Verkäufer - wie hier - durch Erteilung einer Belastungsvollmacht zur Bestellung von Grundschulden ermächtigt hat, unbenommen, einem etwaigen Interesse an einer künftigen Schuldübernahme durch einen Dritten durch entsprechende Vereinbarungen bereits bei Vertragsschluss mit dem Verkäufer Rechnung zu tragen.“

Der Anspruch steht allerdings nicht der Klägerin zu. Denn der **Grundbuchberichtigungsanspruch nach § 894 BGB steht nur dem wirklichen Inhaber des betroffenen Rechts zu**, also dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks.

Gemäß § 891 I BGB wird zwar **vermutet**, dass **der im Grundbuch als Eigentümerin eingetragenen Klägerin dieses Recht auch tatsächlich zusteht**. Ein Grundbuchberichtigungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte bestünde aber nur, wenn sie **auch im Verhältnis zu der Beklagten als Eigentümerin des Grundstücks anzusehen** ist. Die **Beschlagnahme** des Grundstücks hat zu einem **Veräußerungsverbot** geführt. Dies hat **grundsätzlich zur Folge, dass eine gegen das Verbot verstoßende Eigentumsübertragung gegenüber dem Vollstreckungsgläubiger unwirksam ist**, § 23 I 1 ZVG i.V.m. §§ 135, 136 BGB. Dem steht nicht entgegen, dass die Klägerin das Eigentum aufgrund eines vorgemerkten Anspruchs erworben hat, da die **Beklagte die Zwangsvollstreckung aus einem der Aufassung vorrangigen Recht** betreibt. Der Eigentumserwerb wäre nur dann im Verhältnis zu der Beklagten als Vollstreckungsgläubigerin wirksam, wenn die Klägerin auf der Grundlage von § 878 BGB oder § 892 BGB Eigentum erworben hätte. Hierzu hat die insoweit **darlegungsbelastete Klägerin** auch auf **Hinweis des Gerichts nach § 139 ZPO** nichts vorgetragen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 I 1, 709 S. 1, 2 ZPO.

FAZIT

§ 418 I 2, 3 BGB gelten analog für den Sicherungsgeber einer Sicherungsschuld. Die Einwilligung gem. § 418 I 3 BGB muss der Eigentümer erteilen.