VII ZB 89/10 - Zwangsvollstreckung aus Grundschuld Unterwerfung

bei einer Sicherungsgrundschuld ... der Zessionar nur dann aus ihr vorgehen k??nne, wenn er der Sicherungsvereinbarung, die der Kreditnehmer mit seiner Bank geschlossen hat, beitrete.

Der u. a. für das Recht der allgemeinen Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen zuständige VII. Zivilsenat hat entschieden, unter welchen Voraussetzungen der zuständige Notar einem anderen als dem ursprünglichen Grundschuldgläubiger die für eine Zwangsvollstreckung notwendige Vollstreckungsklausel zu erteilen hat.

In vielen Fällen werden Kredite von Banken dadurch abgesichert, dass der Kreditnehmer der finanzierenden Bank eine Grundschuld bestellt. Gleichzeitig unterwirft er sich wegen des Anspruchs aus der Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung. Wird die Grundschuld an einen Dritten (Zessionar) abgetreten, kann nunmehr dieser aus dem Vollstreckungstitel (der Unterwerfungserklärung) wegen des Anspruchs aus der Grundschuld vorgehen, wenn der Notar im sogenannten Klauselerteilungsverfahren die Unterwerfungserklärung zu seinen Gunsten für vollstreckbar erklärt. Die Klausel wird vom Notar erteilt, wenn die Vollstreckungsvoraussetzungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen sind, § 727 Abs. 1 ZPO, § 726 Abs. 1 ZPO.

Der XI. Zivilsenat hat am 30. März 2010 (XI ZR 200/09, vgl. Pressemitteilung Nr. 68/2010) entschieden, dass eine solche formularmäßige Unterwerfungserklärung bei einer Sicherungsgrundschuld auch dann, wenn ihr Wortlaut dafür keine Anhaltspunkte biete, interessengerecht so auszulegen sei, dass der Zessionar nur dann aus ihr vorgehen könne, wenn er der Sicherungsvereinbarung, die der Kreditnehmer mit seiner Bank geschlossen hat, beitrete. Auf diese Weise sei sichergestellt, dass der Kreditnehmer auch in den Fällen, in denen die Abtretung der Grundschuld ohne seine Veranlassung - etwa aufgrund eines Verkaufs der Kreditforderung – erfolge, Einwendungen gegen den Anspruch aus der Grundschuld, die ihm gegenüber seiner Bank zugestanden hätten, gegenüber dem Zessionar geltend machen könne. Der XI. Zivilsenat hat zudem beiläufig darauf hingewiesen, dass deshalb im Klauselerteilungsverfahren von dem Notar zu prüfen sei, ob der Zessionar der Sicherungsvereinbarung beigetreten sei.

Diese Entscheidung hat den Notaren vor allem in den häufigen Fällen Probleme bereitet, in denen der Zessionar die Grundschuld auf Veranlassung des Kreditnehmers - etwa wegen einer Neuvalutierung oder einer Umschuldung - erworben hat. Sie haben teilweise auch in diesen Fällen die Erteilung der Klausel verweigert, weil der Zessionar regelmäßig nicht durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden den Nachweis erbringen kann, dass ein solcher Fall und nicht ein Fall vorliegt, in dem die Grundschuld ohne Veranlassung des Kreditnehmers abgetreten worden ist. Außerdem herrschte in der Notarpraxis und der Literatur seitdem Unsicherheit, wie in den übrigen Fällen der Nachweis des Beitritts zur Sicherungsvereinbarung mit der abtretenden Bank zu führen sei.

Der für Rechtsbeschwerden im Klauselerteilungsverfahren allein zuständige VII. Zivilsenat hat nunmehr in einer Grundsatzentscheidung klar gestellt, dass der Notar die Klausel in allen Fällen erteilen muss, in denen die Unterwerfungserklärung sprachlich keinen Anhaltspunkt für die vom XI. Zivilsenat angenommene Bedingung erhält. Der Grund liegt in der Formalisierung des Zwangsvollstreckungsverfahrens, die einer allein an Interessen orientierten Auslegung ohne jeden Anhaltspunkt im Wortlaut eines Vollstreckungstitels Grenzen setzt. Der vom XI. Zivilsenat bezweckte Schutz des Kreditnehmers wird dadurch gewährleistet, dass er in einem kontradiktorischen Erkenntnisverfahren, das durch eine Klauselgegenklage nach § 768 ZPO eingeleitet werden kann, die Einwendung vorbringen kann, die Unterwerfungserklärung sei einschränkend im Sinne der Entscheidung des XI. Zivilsenats auszulegen und die danach erforderlichen Voraussetzungen lägen nicht vor. In diesem Verfahren gilt insbesondere keine Beschränkung der Beweismittel auf öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden. Es kann dort deshalb beispielsweise unproblematisch festgestellt werden, ob der Zessionar die Grundschuld ohne Veranlassung des Kreditnehmers erworben hat.

Beschluss vom 29. Juni 2011 – VII ZB 89/10 - PM BGH 130/11