ZfIR 2010, A 4

BGH: Zwangsvollstreckung aus einer Unterwerfungserklärung für den Zessionar einer Sicherungsgrundschuld

Der XI. Zivilsenat des BGH hatte über die Wirksamkeit einer formularmäßigen Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in einer notariellen Grundschuldbestellungsurkunde zu entscheiden (**BGH, Urt. v. 30.3.2010 – XI ZR 200/09**). Er kam in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Zwangsvollstreckung aus einer Unterwerfungserklärung für den Zessionar einer Sicherungsgrundschuld nur zulässig ist, wenn er in den Sicherungsvertrag eintritt.

In dem zugrunde liegenden Fall wendet sich die Klägerin gegen die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus einer notariellen Urkunde über die Bestellung einer inzwischen mehrfach abgetretenen Grundschuld, die sie ihrer Hausbank im Jahr 1989 anlässlich einer Darlehensgewährung zur Absicherung aller Ansprüche aus der bankmäßigen Geschäftsbeziehung gewährt hatte. In der notariellen Urkunde hatte sich die Klägerin wegen aller Ansprüche aus der Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück unterworfen. Nachdem die Klägerin nicht in der Lage war, eine im Jahr 2000 geschlossene vergleichsweise Einigung zur Rückführung ihrer Darlehensverbindlichkeiten zu erfüllen, kündigte ihre Hausbank im Jahr 2002 die Geschäftsverbindung und forderte sie zur Rückzahlung der Restforderung in Höhe von ca. 580 000 € auf. Am 7.12.2004 verkaufte die Bank sämtliche Forderungen gegen die Klägerin und trat der Käuferin auch die Grundschuld ab. Nach einer weiteren Abtretung der Ansprüche und der Grundschuld im Jahr 2005 wurde im Jahr 2007 die Beklagte als Inhaberin der Grundschuld im Grundbuch eingetragen und auf dem Grundschuldbrief vermerkt. Nach Umschreibung der Vollstreckungsklausel leitete die Beklagte gegen die Klägerin im Mai 2008 die Zwangsvollstreckung ein.

Der XI. Zivilsenat hat der Revision der Klägerin nur zum Teil stattgegeben und die Zwangsvollstreckung der Beklagten hinsichtlich der bis zum Jahr 2004 angefallenen Grundschuldzinsen für unzulässig erachtet, weil diese verjährt sind. Die Zwangsvollstreckung als solche aufgrund der formularmäßigen Unterwerfungserklärung hat der Senat dagegen als zulässig angesehen. Insbesondere hat er auch aufgrund der in den letzten Jahren vermehrt aufgetretenen Kreditverkäufe keinen Anlass gesehen, die ständige Rechtsprechung aller damit befassten Senate des BGH zu ändern und die banküblich Unterwerfungsklausel zu beanstanden, nachdem auch der Gesetzgeber im Rahmen des Risikobegrenzungsgesetzes (BGBl. 2008 I S. 1666) keine gesetzlichen Maßnahmen ergriffen hat. Allerdings hat der BGH für die Umschreibung des Vollstreckungstitels auf den neuen Grundschuldgläubiger entschieden, dass diese im Falle einer – in der Praxis üblichen – Sicherungsgrundschuld dessen Eintritt in den Sicherungsvertrag erfordert. Dies ergibt sich aus einer an den Interessen der Parteien orientierten Auslegung der Unterwerfungserklärung. Damit wird einer andernfalls möglichen Verschlechterung der Rechtsposition des Kreditnehmers und Grundschuldbestellers entgegengewirkt. Ob die Beklagte unter diesem Gesichtspunkt zu Recht aus der Unterwerfungserklärung gegen die Klägerin vorgehen durfte, konnte der Senat nicht entscheiden, weil die Prüfung dieser Frage dem Klauselerteilungsverfahren vorbehalten ist und die Klägerin diesen Weg nicht beschritten hat. Im Rahmen der von ihr erhobenen Vollstreckungsgegenklage kann diese Frage nicht geprüft werden.

Nach dieser Entscheidung des BGH hat künftig bereits im Klauselerteilungsverfahren die für die Titelumschreibung zuständige Stelle (Rechtspfleger, Notar) von Amts wegen zu prüfen, ob der neue Grundschuldinhaber den Eintritt in den Sicherungsvertrag nach den Maßgaben des § 727 Abs. 1 ZPO nachgewiesen hat. Diese Lösung hat den Vorteil, dass der Schuldner nicht aus der Rolle des Verteidigers in diejenige des Angreifers, nämlich des Klägers in einem Vollstreckungsgegenklageverfahren, gezwungen wird. Erst im Falle der Klauselerteilung muss er – möchte er sich dagegen wehren – von den in diesem Verfahren vorgesehenen Rechtsbehelfen Gebrauch machen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 68/2010 vom 30.3.2010)

Anm. d. Red.: Lesen Sie in einem der nächsten Hefte die Entscheidung im Volltext mit der Anmerkung von Dr. Clemente.

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG