

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BeurkG § 17 Abs. 1

Zu den Anforderungen an eine klare und unzweideutige Wiedergabe der Erklärungen der Beteiligten in der notariellen Niederschrift über die Bestellung einer Eigentümergrundschild nebst persönlicher Haftungsübernahme und über die Abtretung der Eigentümergrundschild an den Gläubiger der gesicherten Forderung.

BGH, Urt. v. 18. Oktober 1990 - IX ZR 258/89 - OLG Frankfurt
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 258/89

URTEIL

Verkündet am:
18. Oktober 1990
Schnurr
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 1990 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Fuchs, Dr. Schmitz, Dr. Kreft und Kirchhof

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 25. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 29. September 1989 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Kassel vom 10. November 1987 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittel werden dem Kläger auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Steuerberater Gierth und der Dipl.-Ökonom B waren je zur ideellen Hälfte Eigentümer eines Hausgrundstücks in Kassel. Zur Sicherung eines G bereits früher gewährten Darlehens von gut 100.000 DM, eines G und B zur



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Abwendung der Zwangsvollstreckung zur Verfügung gestellten Darlehens von ebenfalls ca. 100.000 DM sowie einer dafür versprochenen Vergütung von 150.000 DM bestellten G. und B. am 14. September 1981 zu notariellem Protokoll des Beklagten auf dem Grundstück drei Eigentümerbriefgrundschulden über 100.000 DM (UR-Nr. 1/1981), über 150.000 DM (UR-Nr. 2/1981) und über weitere 100.000 DM (UR-Nr. 3/1981). In den Grundschuldbestellungsurkunden heißt es unter anderem:

Hinsichtlich aller Ansprüche unterwerfen wir uns und unsere Rechtsnachfolger der sofortigen Zwangsvollstreckung in das mit der Grundschuld belastete Grundvermögen in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundvermögens zulässig sein soll.

Schließlich unterwerfen wir uns der sofortigen Zwangsvollstreckung in unser gesamtes Vermögen und übernehmen die persönliche Haftung für den Betrag der Grundschuld nebst Zinsen.

Eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ist auszuhändigen an den

(folgt Beruf, Name und Anschrift des Klägers).

Am selben Tage traten G. und B. die Grundschulden an den Kläger ab (UR-Nr. 4/1981 des Beklagten). In der Urkunde ist unter anderem bestimmt:

Die Erschienenen zu 1.) und 2.) (G. und B.) erklärten vorab:

Wir sind je zur ideellen Hälfte Eigentümer des im Grundbuch von ... verzeichneten Grundvermögens ... und haben heute drei Eigentümergrundschulden zur Eintragung an rangbereiter Stelle in Höhe von ... in der vorbezeichneten Rangfolge bestellt. ...

Hierdurch treten wir, die Erschienenen zu 1.) und 2.), die zuvor bezeichneten Grundschulden nebst Zinsen an den Erschienenen zu 3.) (Kläger) ab, der die Abtretung annimmt.

Das Grundstück wurde Gierth in der Zwangsversteigerung zugeschlagen. Die drei Grundschulden fielen aus und wurden im Grundbuch gelöscht. Der Kläger beantragte aus den persönlichen Unterwerfungserklärungen der UR-Nrn. 1/1981 und 2/1981 die Eintragung von Zwangssicherungshypotheken über 100.000 DM und 150.000 DM nebst Zinsen. Mit Beschluß vom 23. Dezember 1985 lehnte das Grundbuchamt die Eintragung ab, weil in der Abtretungserklärung vom 14. September 1981 nur die Rechte aus der Grundschuld an den Kläger abgetreten seien, nicht aber die Forderung. Aus den Urkunden ergebe sich kein Zahlungsanspruch, weil die Grundschuld keine Forderung voraussetze. Wegen dieser Forderung solle durch Eintragung der Zwangssicherungshypotheken vollstreckt werden. Hierfür liege ein Titel im Sinn des § 794 Nr. 5 ZPO nicht vor. Das gegen diesen Beschluß eingelegte Rechtsmittel wies das Landgericht mit Beschluß vom 19. Februar 1986 zurück. In den Gründen heißt es dazu:

Wie bereits das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, sind dem Beschwerdeführer gemäß Urkunden-Nr. 4/81 ... vom 14.09.1981 lediglich die Grundschulden aus den oben genannten Urkunden-Nr. 1/81 und 2/81 ... abgetreten worden. Es mag sein, daß die Übernahme der "persönlichen Haftung" für die Grundschulden zugleich ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Grundschuldbesteller beinhaltete und damit eine Forderung gegen sie begründete. Jedenfalls sind derartige Forderungen aber dem Beschwerdeführer in der Urkunde Nr. 4/81 nicht mitabgetreten worden. Eine ergänzende Auslegung der Abtretungsurkunden dahin, daß auch eine persönliche Forderung gegen die Grundschuldbesteller abgetreten worden

sei, verbietet der klare Wortlaut der Abtretungserklärung.

Der Kläger nimmt den Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung auf Schadensersatz in Anspruch, weil er - wie die Entscheidungen über die Anträge auf Eintragung von Zwangssicherungshypotheken zeigten - bei der Abfassung der Urkunden dem Willen der Beteiligten nicht hinreichend Rechnung getragen habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat den Beklagten verurteilt, an den Kläger 60.579,60 DM nebst Zinsen zu zahlen. Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I.

Das Berufungsgericht hat angenommen, der Beklagte habe den Willen der Beteiligten, der dahin gegangen sei, die Schuldner sollten dem Kläger auch persönlich für die Erfüllung der durch die Grundschulden abzusichernden Ansprüche

haften und sich zugunsten des Klägers insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterwerfen, rechtstechnisch wirksam in den Grundschuldurkunden niedergelegt. Grundbuchamt und Landgericht hätten mit der Annahme, der Kläger habe entsprechende persönliche Schuldtitel gegen die Schuldner nicht erworben, der wahren Rechtslage nicht entsprochen. Gleichwohl falle dem Beklagten eine Amtspflichtverletzung zur Last. Er habe die Abtretungsurkunde nicht hinreichend klar abgefaßt. Er hätte deutlich zum Ausdruck bringen müssen, daß zugleich mit der Abtretung der Eigentümergrundschulden an den Kläger diesem nunmehr auch die in den Grundschuldbestellungsurkunden enthaltenen abstrakten Schuldversprechen zugehen, und es wäre darüber hinaus sachdienlich gewesen, in die Urkunde aufzunehmen, daß der Kläger die Annahme der persönlichen Schuldversprechen erklärte. Dann wären etwaige Mißverständnisse von Rechtsnachfolgern oder auch Rechtspflegeorganen auf eindeutige Weise vermieden worden.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

1. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Schuldner hätten in den Grundschuldbestellungsurkunden auch die persönliche Haftung für den Grundschuldbetrag in Form abstrakter Schuldversprechen wirksam übernommen und sich insoweit

der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen, entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Übernimmt ein Schuldner bei der Bestellung einer Eigentümergrundschuld auf seinem Grundstück die persönliche Haftung für den Grundschuldbetrag und tritt er die Eigentümergrundschuld alsbald an den Gläubiger der durch die Grundschuld gesicherten Forderung ab, so liegt darin regelmäßig das Angebot an den Gläubiger zur Begründung einer selbständigen persönlichen Verpflichtung (§ 780 BGB) des Schuldners gegenüber dem Gläubiger in Höhe des Grundschuldbetrages (vgl. BGH, Urt. v. 19. Mai 1958 - VII ZR 114/57, WM 1958, 1194 = DNotZ 1958, 579 m.Anm. Hieber; Urt. v. 21. Januar 1976 - VIII ZR 148/74, WM 1976, 254, 255 = NJW 1976, 567 = MDR 1976, 571 = LM BGB § 780 Nr. 6 = DNotZ 1976, 364 = Rpfleger 1976, 125; auch BGH, Urt. v. 21. Februar 1985 - III ZR 207/83, NJW 1985, 1831, 1832; BGHZ 98, 256, 259). Dieses Angebot geht dem Gläubiger spätestens mit der Aushängung der Grundschuldbestellungsurkunde oder deren vollstreckbarer Ausfertigung zu. Die Annahme des Antrags ergibt sich in der Regel schlüssig aus dessen Verhalten (§ 151 Satz 1 BGB), etwa aus dem Antrag auf Erteilung der Vollstreckungsklausel, der widerspruchslösen Entgegennahme einer (ohne einen solchen Antrag erteilten) vollstreckbaren Ausfertigung der notariellen Urkunde oder - spätestens - mit der Erteilung des Vollstreckungsauftrags (vgl. BGH, Urt. v. 19. Mai 1958 und Urt. v. 21. Januar 1976 aaO; Hieber aaO). Im Streitfall hat das Berufungsgericht die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung erforderlichen Voraussetzungen

für von dem Gläubiger angenommene abstrakte Schuldversprechen der Schuldner aufgrund des Wortlauts der Grundschuldbestellungsurkunden ohne Rechtsverstoß bejaht. Einen vom Wortlaut abweichenden Willen der Beteiligten hat es nicht festgestellt. Auch dies läßt Rechtsfehler nicht erkennen.

2. Soweit das Berufungsgericht meint, der Beklagte habe die Abtretungsurkunde Nr. 4/1981 nicht deutlich genug abgefaßt, ist ihm nicht zu folgen. Der Beklagte hat die Erklärungen der Beteiligten im Rahmen des nach der wiedergegebenen Rechtsprechung Erforderlichen hinreichend klar und unzweideutig in den Urkunden niedergelegt (§ 17 Abs. 1 BeurkG). In bezug auf die in den Grundschuldbestellungsurkunden erklärten Angebote abstrakter Schuldversprechen hat auch das Berufungsgericht daran Zweifel nicht geäußert. Vielmehr nimmt es an, der Beklagte hätte in der Abtretungsurkunde Nr. 4/1981 "deutlich zum Ausdruck bringen müssen, daß zugleich mit der Übertragung der Eigentümergrundschulden der Beteiligten G und B an den Kläger auch deren abstrakte Schuldversprechen nunmehr dem Kläger zugehen, und es wäre darüberhinaus sachdienlich gewesen, in dieselbe Urkunde aufzunehmen, daß der Kläger die Annahme der persönlichen Schuldversprechen erklärte." Damit hat das Berufungsgericht die Anforderungen, die an das Tatbestandsmerkmal einer klaren und unzweideutigen Formulierung zu stellen sind, überspannt. Es erscheint schon rechtlich zweifelhaft, ob die Angebote der abstrakten Schuldversprechen dem Kläger mit der Übertragung der Eigentümergrundschulden zugehen. Vielmehr lag der Zugang in erster Linie in der

Übergabe der Grundschuldbestellungsurkunden, wenn auch in Verbindung mit der Abtretung der Grundschulden. Auf welche Weise die in den Grundschuldbestellungsurkunden enthaltenen Angebote abstrakter Schuldversprechen dem Kläger zugingen, brauchte zur Vermeidung von Irrtümern und Zweifeln von dem Beklagten nicht urkundlich niedergelegt zu werden. Vielmehr war für jedermann, dem der Kläger (vollstreckbare) Ausfertigungen der Grundschuldbestellungsurkunden und eine Ausfertigung der Abtretungsurkunde vorlegte, klar und eindeutig erkennbar, daß ihm die in den Grundschuldbestellungsurkunden enthaltenen Angebote abstrakter Schuldversprechen zugegangen waren. In gleicher Weise war erkennbar, daß der Kläger diese Angebote (schlüssig) angenommen hatte; anderenfalls hätte er nicht unter Vorlage der Urkunden die Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen beantragt. Damit, daß Grundbuchamt und Landgericht die in den Grundschuldbestellungsurkunden enthaltenen Angebote abstrakter Schuldversprechen gegenüber dem Kläger als solche nicht erkennen und unter Mißachtung der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung die Abtretung der persönlichen Forderungen an den Kläger verlangen würden, brauchte der Beklagte nicht zu rechnen. Er durfte davon ausgehen, daß den mit Grundbuchsachen befaßten Behörden die in Fachzeitschriften veröffentlichten Urteile des Bundesgerichtshofs vom 19. Mai 1958 und 21. Januar 1976 bekannt waren, zumal sie schon damals auch in einschlägigen Erläuterungswerken wiedergegeben wurden (vgl. etwa Haegele, Handbuch der Rechtspraxis Bd. 4 Grundbuchrecht 6. Aufl. 1979 S. 479 Rdn. 1041; MünchKomm/Hüffer, BGB 1. Aufl. 1980 § 780 Rdn. 31 m.Fußn. 71; Palandt/Thomas, BGB 39. Aufl. 1980 § 780

Anm. 2 d; auch Zavar, NJW 1976, 1823, 1824; Wolfsteiner, Die vollstreckbare Urkunde 1978 Rdn. 70.15). Auf der Grundlage der höchstrichterlichen Rechtsprechung, deren Kenntnis insbesondere von den mit Grundbuchsachen befaßten Behörden vorausgesetzt werden konnte, wurde die von dem Beklagten gewählte Formulierung dem Erfordernis der Klarheit und Unzweideutigkeit in ausreichendem Maße gerecht, so daß ihm eine Amtspflichtverletzung nicht zur Last zu legen ist. Das Landgericht hat die Klage deshalb zu Recht abgewiesen.

Merz

Fuchs

Schmitz

Kreft

Kirchhof