

6

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 1136

Eine Vereinbarung von Grundstückseigentümer und Hypothekengläubiger, nach der die Hypothek im Falle der ganzen oder teilweisen Veräußerung des Grundstücks fristlos gekündigt werden kann, verstößt nicht gegen § 1136 BGB.

AGBG § 9 Abs. 2 Nr. 1

Wird eine solche Kündigungsklausel formularmäßig vereinbart, so steht ihrer Gültigkeit § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGB-Gesetz nicht entgegen.

BGH, Beschl. v. 27. Februar 1980 - V ZB 19/79 - OLG Hamm

LG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 19/79

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von K[REDACTED]. C[REDACTED] Blatt 1004
eingetragene Grundstück Gemarkung K[REDACTED]. C[REDACTED] Flur 18
Flurstück 486

Beteiligte:

1. H[REDACTED]-M[REDACTED] Versicherungs-AG, Hauptverwaltung,
U[REDACTED]ring [REDACTED], H[REDACTED],

Beschwerdeführerin - auch hinsicht-
lich der weiteren Beschwerde -

2. Eheleute Gerhard und Eva-Maria Ko[REDACTED],
R[REDACTED] Postweg [REDACTED], C[REDACTED]

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 27. Februar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde werden der Beschluß der 5. Zivilkammer des Landgerichts Münster vom 19. Dezember 1978 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts (Grundbuchamts) Coesfeld vom 23. August 1978 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von seinen Bedenken gegen die Wirksamkeit von Ziffer 3 k der notariellen Urkunde vom 15. Juni 1978 abzusehen.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes wird auf 220 000 DM festgesetzt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e

I.

Für ein von der Beschwerdeführerin den Beteiligten zu 2 gewährtes Darlehen von 220 000 DM ist in notarieller Urkunde vom 15. Juni 1978 nach einem von der Beschwerdeführerin verwendeten Formular bestimmt (Ziffer 3 k), daß die Gläubigerin berechtigt sei, die sofortige Rückzahlung des Kapitals oder nach freiem Ermessen eines Teilbetrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist jederzeit zu verlangen,

"wenn das Eigentum an dem Pfandgrundstück oder einem Teil hiervon ganz oder zum Teil aufgegeben wird,

das Pfandgrundstück durch Veräußerung oder auf sonstige Weise ganz oder zum Teil in das Eigentum eines anderen übergeht oder für mehrere Eigentümer geteilt oder getrennt wird, oder wenn an dem Pfandgrundstück Sondereigentum (Wohnungseigentum, Teileigentum) oder Dauerwohnrecht (Dauernutzungsrecht) oder eine Verfügungsbeschränkung begründet oder geändert wird,

über die Erträge des Pfandgrundstücks verfügt wird, insbesondere ein Nießbrauch bestellt, die Miet- oder Pachtzinsforderungen abgetreten, verpfändet oder gepfändet werden."

Unter anderem mit dieser Bedingung wird gleichzeitig für die Darlehensforderung zugunsten der Gläubigerin eine Briefhypothek bewilligt und beantragt, wobei festgestellt wird, daß den Bedingungen zu Ziffer 3 der Urkunde lediglich Bedeutung als Kündigungsbedingungen zukommt.

Die Rechtspflegerin hat den Eintragungsantrag für die Hypothek u.a. deshalb beanstandet, weil die zum Inhalt der Bewilligung gehörende Kündigungsklausel nichtig sei. Sie verstoße gegen § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGB-Gesetz

Der hiergegen eingelegten Erinnerung haben weder die Rechtspflegerin noch der Grundbuchrichter abgeholfen. Das Landgericht hat auf Vorlage des Amtsgerichts die als Beschwerde geltende Erinnerung zurückgewiesen.

Das Oberlandesgericht möchte der weiteren Beschwerde der Gläubigerin stattgeben, sieht sich hieran jedoch durch eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle (Rpfl 1979, 261) gehindert und hat deshalb die Sache nach § 79 Abs. 2 G dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

1. Die Voraussetzungen von § 79 Abs. 2 GBO liegen vor, denn das vorlegende Oberlandesgericht will bei der entscheidungserheblichen Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden Vorschrift des Bundesrechts (§ 1136 BGB allein oder i.V.m. § 9 AGB-Gesetz) von der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle abweichen.

2. Die zulässige weitere Beschwerde ist begründet. Die Beanstandung des Grundbuchamts ist nicht gerechtfertigt

Das Oberlandesgericht Celle hält die in einem Formularvertrag zwischen Hypothekengläubiger und Grundstückseigentümer getroffene Vereinbarung, im Falle der ganzen oder teilweisen Grundstücksveräußerung fristlos kündigen zu können, für unwirksam, weil sie mit dem Grundgedanken von § 1136 BGB nicht vereinbar sei (§ 9 AGB-Gesetz).

Dem vermag der Senat mit dem vorlegenden Oberlandesgericht nicht zu folgen.

a) Die Kündigungsklausel verstößt nicht gegen § 1136 BGB. Vom Wortlaut der Bestimmung her ist sie nicht einschlägig, weil die Grundstückseigentümer sich hier nicht verpflichtet haben, das Grundstück nicht zu veräußern oder nicht weiter zu belasten. Sie können nach dem Inhalt der Klausel vielmehr frei ohne Zustimmung der Hypothekengläubigerin über das Grundstück verfügen. An eine Grundstücksveräußerung oder sonstige Verfügung ist nur die besondere Folge der Möglichkeit zur fristlosen Kündigung des Darlehens und damit der Hypothek geknüpft. Es wird insoweit eine von der dispositiven Vorschrift des § 609 Abs. 2 BGB abweichende Kündigungs- und Fälligkeitsregelung getroffen. Dies ist nach § 1136 BGB unbedenklich. Der Senat folgt insoweit der in Rechtsprechung und Literatur herrschenden Meinung (vgl. Kammergericht in KGJ 42, 280, 282; OLG Frankfurt WM 1977, 1291, 1293; LG Würzburg DNotZ 1975, 221, 224; BGB-RGRK, 11. Aufl. Rdn. 4; Staudinger/Scherübl, BGB 11. Aufl. Rdn. 4; Erman/Westermann, BGB 6. Aufl. Anm. 2; Palandt/Bassenge, BGB 38. Aufl., je zu § 1136 BGB).

§ 1136 BGB läßt sich entgegen seinem eindeutigen Wortlaut auch nicht ausdehnend dahin auslegen, daß Klauseln der vorliegenden Art darunter fallen; insbesondere wird mit solchen Kündigungsvereinbarungen die Verbotsnorm nicht unzulässigerweise umgangen (a.A. Baur, Lehrbuch des Sachenrechts, 10. Aufl. § 40 III 2; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 1136 Rdn. 3; Jauernig, BGB § 1136 Anm. 2; Eickmann, Rpfl 1973, 341, 344). Zwar verfolgt die genannte Vorschrift den Zweck, den Grundstückseigentümer gegen übermäßige Beschränkungen seiner wirtschaftlichen Handlungsfreiheit im Verhältnis zum Hypothekengläubiger zu schützen. Nicht jede wirtschaftliche Beschränkung dieser Handlungsfreiheit ist aber verboten, sondern nur die, mit der dem Eigentümer schlechthin die Veräußerung oder weitere Belastung des Grundstücks unmöglich gemacht werden soll. Eine Fälligkeitsregelung der hier vorliegenden Art mag im Einzelfall den Grundstückseigentümer aus wirtschaftlichen Überlegungen von einer Grundstücksveräußerung oder entsprechenden sonstigen Verfügungen abhalten. Das gilt aber gerade nicht generell, sondern nur dann, wenn es dem Eigentümer nicht gelingt, in tragbarer Weise die Folgen der Kündigungsregelung auszugleichen, indem er sich etwa die Mittel zur Hypothekenablösung anderweitig beschafft. Das wird besonders deutlich aus dem Beschluß des Oberlandesgerichts Celle selbst, der nur darauf abhebt, daß sich "in einem solchen Fall" die Kündigungsklausel als Umgehung des Veräußerungsverbots auswirken könne. Dann erscheint es aber richtiger, solche Klauseln nicht generell für unzulässig zu halten, sondern im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausübung des Kündigungsrechts unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles zu billigen ist (vgl. dazu OLG Frankfurt, WM 1977, 1291, 1293).

b) Nichtigkeit der Kündigungsklausel folgt auch nicht aus § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGB-Gesetz (a.A. Eickmann, RpfI 1978 S. 8). Keiner Entscheidung bedarf in diesem Zusammenhang, wie weit die Prüfungspflicht des Grundbuchamts in Bezug auf sogenannte Allgemeine Geschäftsbedingungen (§ 1 AGB-Gesetz) geht (vgl. dazu Palandt, BGB 38. Aufl. § 8 AGB-Gesetz Anm. 3 a m.w.N.), wozu das vorlegende Oberlandesgericht eingehende Ausführungen macht. Denn die Anwendung von § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGB-Gesetz ist hier schon im Ansatz unrichtig. Diese Vorschrift betrifft nach ihrem Wortlaut, Sinn und Zweck nur Klauseln, die vom dispositiven Recht abweichen (vgl. Löwe/Westphalen/Trinkner, AGB-Gesetz § 9 Rdn. 26; Schlosser/Graba, AGB-Gesetz § 9 Rdn. 23, 24, 26; Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Gesetz 3. Aufl. § 9 Rdn. 58). Sie geht auf die von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entwickelte Inhaltskontrolle am "gesetzlichen Leitbild" oder dem "Gerechtigkeitsgehalt" der dispositiven Normen zurück. § 1136 BGB ist jedoch eine zwingende Verbotsnorm. Von ihr läßt sich begrifflich ohne Eintritt der Nichtigkeitsfolge nicht "abweichen". Man kann sich nur die Frage stellen, ob eine Kündigungsklausel der vorliegenden Art gegen § 1136 BGB verstößt, was durch eine entsprechende Gesetzesauslegung geklärt werden muß. Bejahendenfalls wäre die Klausel ohne weiteres nichtig (§ 134 BGB), auf § 9 AGB-Gesetz käme es nicht an. Verneint man die gestellte Frage (siehe oben Ziffer 2 a), dann steht damit fest, daß jedenfalls von § 1136 BGB nicht abgewichen wird, die Klausel also nicht über § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGB-Gesetz nichtig sein kann. Diese Vorschrift begnügt sich nämlich nicht mit dem Abweichen von Grundgedanken einer gesetzlichen Regelung, sondern verlangt zunächst einmal eine Abweichung von dem Gesetz selbst entsprechend dem Grundsatz,

daß nur die Allgemeinen Geschäftsbedingungen einer Inhaltskontrolle unterliegen, "durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden" (§ 8 AGB-Gesetz). Fällt die Klausel nicht unter § 1136 BGB bleibt allenfalls zu prüfen, ob eine unzulässige Abweichung von § 609 Abs. 2 BGB vorliegt. Das hat auch das Grundbuchamt zu Recht nicht angenommen.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt