BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 52/09

Verkündet am:
19. März 2010
Lesniak,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 138 Abs. 1 D, § 1132 Abs. 2 Satz 1, § 1175 Abs. 1 Satz 2

a) Die Sittenwidrigkeit unter dem Gesichtspunkt einer anfänglichen Übersicherung setzt eine verwerfliche Gesinnung voraus. Hierfür streitet keine tatsächliche Vermutung.

b) Bei der Belastung eines in Miteigentum stehenden Grundstücks durch alle Miteigentümer mit einer Grundschuld entsteht eine Gesamt(sicherungs)grundschuld an den Miteigentumsanteilen (Senat, BGHZ 40, 115, 120). Deren Freigabe kann rechtlich auch in der Form einer vollständigen oder teilweisen Freigabe nur eines der mithaftenden Miteigentumsanteile erfolgen.

BGH, Urteil vom 19. März 2010 - V ZR 52/09 - OLG Celle
LG Hildesheim

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. März 2010 durch den Vorsitzender Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 18. Februar 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Klägerin und ihr geschiedener Ehemann (fortan Ehemann) sind Eigentümer zu je ½ Miteigentumsanteil eines Wohngrundstücks in E. . Sie bewilligten der C. AG am 4. April 1995 an diesem Grundstück eine Buchgrundschuld über 600.000 DM (= 306.775 €). Diese trat die Grundschuld am 27. Juni 1995 an die Beklagte ab. In einer Sicherungsabrede vom 10. September 1998 vereinbarten die Klägerin und ihr Ehemann mit der Beklagten, dass die Grundschuld sechs Darlehen im Ursprungsgesamtbetrag von 793.000 DM sichern sollte, die die Beklagte dem Ehemann der Klägerin gewährt hatte. Mit

Schreiben vom 1. September 2006 kündigte die Klägerin die Sicherungsabrede und focht sie später auch wegen arglistiger Täuschung an. Die Beklagte kündigte ihrerseits mit Schreiben vom 29. November 2006 die Geschäftsbeziehung zu dem Ehemann der Klägerin und die ihm gewährten Darlehen; sie beziffert ihre Restforderung mit 160.613,78 €. Die Klägerin meint, die Beklagte habe sie darüber aufklären müssen, dass es seinerzeit noch andere Sicherheiten gegeben habe. Die Sicherungsabrede sei unter dem Gesichtspunkt einer anfänglichen Übersicherung nach § 138 Abs. 1 BGB unwirksam. Die Klägerin beantragt die Verurteilung der Beklagten zur Bewilligung der Löschung der Grundschuld

> auf ihrem hälftigen Miteigentumsanteil insgesamt,
>
> hilfsweise auf ihrem Miteigentumsanteil in Höhe eines Teilbetrags von 178.165,89 €,
>
> weiter hilfsweise auf dem Gesamtgrundstück in Höhe eines Teilbetrags von 146.161,34 €.

2 Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht unter Zurückweisung der Klage im Übrigen dem zweiten Hilfsantrag stattgegeben. Dagegen richtet sich die von dem Senat zugelassene Revision der Klägerin, mit welcher diese die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen möchte. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe

I.

3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts scheitern der Haupt- und der erste Hilfsantrag schon an der fehlenden Aktivlegitimation der Klägerin. Die Grundschuld laste auf dem Gesamtgrundstück, nicht auf dem Miteigentumsanteil der Klägerin. Deshalb komme nur ein Anspruch auf Freistellung von der auf dem Gesamtgrundstück lastenden Grundschuld in Betracht. Dessen ungeachtet scheiterten die Anträge auf Freistellung ihres Miteigentumsanteils daran, dass die Sicherungsabrede weder nichtig noch anfechtbar sei. Bei Vereinbarung der Sicherungsabrede am 10. September 1998 hätten der Beklagten neben den Forderungen aus den in der Abrede erwähnten sechs Darlehen, die die Beklagte dem Ehemann der Klägerin gewährt habe, noch Forderungen aus vier weiteren Darlehen zugestanden, die dem Ehemann der Klägerin und dieser selbst gewährt worden seien. Daraus ergebe sich bei Abschluss der Sicherungsabrede eine Gesamtforderung von 905.470,14 DM. Dem hätten zwar Grundpfandrechte an verschiedenen Grundstücken im Gesamtumfang von 1,1 Mio. DM oder, wenn man insoweit der Klägerin folge, von 1,3 Mio. DM gegenübergestanden. Zur Nichtigkeit führe dies aber nur, wenn bereits am 10. September 1998 gewiss gewesen sei, dass im Verwertungsfall der realisierbare Wert der Sicherheiten in einem auffälligen Missverhältnis zum Sicherungsbedarf gestanden hätte. Daran fehle es. Auch die Anfechtung der Sicherungsabrede wegen arglistiger Täuschung sei nicht begründet, weil die Beklagte die Klägerin nicht darüber habe aufklären müssen, dass es noch andere Sicherheiten gegeben habe. Die Klägerin könne aber eine Teillöschung der Grundschuld aus der Sicherungsabrede verlangen, weil die Forderung der Beklagten nur noch 160.613,78 € betrage. Das führe zu einer Verpflichtung der Beklagten, die Teil-

löschung der Grundschuld am gesamten Grundstück in Höhe von 146.161,34 € zu bewilligen.

II.

4 Diese Erwägungen halten in einem entscheidenden Punkt einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

5 1. Die Beklagte ist, was nach der nur teilweisen Anfechtung des Berufungsurteils rechtskräftig feststeht, jedenfalls verpflichtet, die Teillöschung der Gesamtgrundschuld an beiden Miteigentumsanteilen in Höhe eines Betrags von 146.161,34 € zu bewilligen. Offen ist, ob die Klägerin eine Teillöschung der Grundschuld nur in dieser Form und diesem Umfang oder auch in der Form einer vollständigen (so ihr Hauptantrag) oder weitergehenden Teillöschung (so ihr erster Hilfsantrag) auf ihrem Miteigentumsanteil verlangen kann.

6 2. Ein solcher Anspruch scheitert entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts weder an der Aktivlegitimation der Klägerin noch an der Natur des Rechts.

7 a) Die Belastung eines in Miteigentum stehenden Grundstücks durch alle Miteigentümer mit einer Grundschuld führt, was das Berufungsgericht übersehen hat, nicht zum Entstehen einer Einzelgrundschuld am Gesamtgrundstück. Es entsteht vielmehr eine Gesamtgrundschuld an allen Miteigentumsanteilen (Senat, BGHZ 40, 115, 120 im Anschluss an RGZ 146, 363, 366, und an Senatsurt. v. 12. April 1961, V ZR 91/59, NJW 1961, 1352; BGHZ 106, 19, 22; Urt. v. 20. November 2009, V ZR 68/09, ZfIR 2010, 93, 94).

8 b) Der Anspruch auf Löschung einer Gesamtgrundschuld steht zwar den Inhabern aller mit der Gesamtgrundschuld belasteten Miteigentumsanteile als Gesamtgläubigern zu. Nach der Rechtsprechung des Senats kann aber der

Eigentümer jedes von mehreren für eine Gesamtgrundschuld haftenden Grundstücken die Löschung der Gesamtgrundschuld auf seinem Grundstück verlangen, wenn entweder alle anderen zustimmen oder er von allen anderen diese Zustimmung verlangen kann (BGHZ 179, 146, 153 f.). Für eine Gesamtgrundschuld, für die mehrere Miteigentumsanteile haften, gilt nichts anderes. Ein solcher Sonderfall liegt hier vor. Der Ehemann der Klägerin hat sein Einverständnis mit einer Löschung der Grundschuld nur auf deren Miteigentumsanteil erklärt. Die Klägerin ist damit berechtigt, allein die vollständige oder teilweise Löschung der Grundschuld auf ihrem Miteigentumsanteil zu verlangen, wenn ein Löschungsanspruch an sich besteht.

9 c) Ein solcher Löschungsanspruch ist rechtlich möglich. Das ergibt sich aus § 1192 BGB i.V.m. § 1132 Abs. 2 Satz 1 BGB einerseits und § 1175 Abs. 1 Satz 2 BGB andererseits. Nach § 1132 Abs. 1 Satz 1 BGB haftet zwar im Grundsatz jedes der für eine Gesamtgrundschuld mithaftenden Grundstücke für die ganze (Grundschuld-) Forderung. Der Gläubiger kann aber nach § 1175 Abs. 1 Satz 2 BGB auf die Gesamtgrundschuld an einzelnen der mithaftenden Grundstücken mit der Folge verzichten, dass die Grundschuld an diesem Grundstück erlischt und an den übrigen weiterbesteht. Der Verzicht kann auch in der Form einer Teilfreigabe oder der Erteilung einer entsprechenden Löschungsbewilligung erfolgen (MünchKomm-BGB/Eickmann, 5. Aufl., § 1175 Rdn. 4, 5; Staudinger/Wolfsteiner, BGB, Bearb. 2009, § 1175 Rdn. 5). Dies gilt auch für eine Gesamtgrundschuld an Miteigentumsanteilen. Was dem Gläubiger rechtlich möglich ist, kann auch Gegenstand eines gesetzlichen oder rechtsgeschäftlich begründeten Freigabeanspruchs sein. Das gilt nicht nur für die vollständige Freigabe eines Grundstücks oder Miteigentumsanteils. Auch eine Freigabe der mithaftenden Grundstücke oder Miteigentumsanteile in unterschiedlichem Umfang ist rechtlich möglich. Das ergibt sich aus § 1132 Abs. 2 Satz 1 BGB. Danach ist der Gläubiger einer Gesamtgrundschuld berechtigt,

den Betrag der Grundschuld auf die einzelnen Grundstücke in der Weise zu verteilen, dass jedes Grundstück nur für den zugeteilten Betrag haftet. Die Folge hiervon ist, dass die Gesamtgrundschuld in Teilgrundschulden zerfällt (Staudinger/Wolfsteiner, aaO, § 1132 Rdn. 63). Der Grundschuldgläubiger kann dem Grundstückseigentümer einen Anspruch auf eine solche Verteilung einräumen. Dieser Anspruch könnte dann auch in Form der Teillöschung geltend gemacht werden (Senat, BGHZ 179, 146, 153).

10 3. Ein gesetzlicher Anspruch auf die vollständige oder teilweise Löschung der Grundschuld an ihrem Miteigentumsanteil kann der Klägerin hier nur auf Grund von § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB zustehen. Er setzt die Nichtigkeit der Sicherungsabrede voraus. Die hierbei in Betracht kommenden Nichtigkeitsgründe einer anfänglichen Übersicherung (§ 138 Abs. 1 BGB) und einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung (§§ 142 Abs. 1, 123 Abs. 1 BGB) hat das Berufungsgericht mit zutreffender Begründung verneint.

11 a) Eine Sicherungsabrede kann, darin ist der Klägerin Recht zu geben, unter dem Gesichtspunkt einer ursprünglichen Übersicherung gemäß § 138 Abs. 1 BGB unwirksam sein (BGH, Urt. v. 28. April 1994, IX ZR 248/93, NJW 1994, 1796, 1798; LG Dessau WM 1999, 1711, 1712; MünchKomm-BGB/Oechsler, 5. Aufl. Anh. §§ 929-936 Rdn. 33 ff; Lwowski, Das Recht der Kreditsicherung, 8. Aufl., Rdn. 154 f.). Das setzt ein grobes Missverhältnis zwischen dem Sicherungswert und dem Sicherungsinteresse sowie eine verwerfliche Gesinnung des Sicherungsnehmers voraus (BGH, Urt. v. 12. März 1998, IX ZR 74/95, NJW 1998, 2047; MünchKomm-BGB/Oechsler, aaO). Beides ist nicht substantiiert dargelegt.

12 aa) Die Anforderungen, die an die Darlegung dieser beiden Voraussetzungen zu stellen sind, können entgegen der Ansicht der Klägerin nicht in An-

lehnung an die von dem Senat für Grundstückskaufverträge entwickelten Grundsätze (dazu: Senat, BGHZ 146, 298, 302; Urt. v. 9. Oktober 2009, V ZR 178/08, NJW 2010, 363 f.; Urt. v. 5. März 2010, V ZR 60/09, zur Veröff. best.) bestimmt werden. Dort genügt für die Annahme eines groben Missverhältnisses, dass der Kaufpreis etwa doppelt so hoch ist wie der Wert des Grundstücks. Dieses grobe Missverhältnis begründet eine tatsächliche Vermutung für die verwerfliche Gesinnung des Begünstigten. Beides gilt bei einer anfänglichen Übersicherung nicht. Hier kann es nicht darauf ankommen, welchen Nennbetrag die bestellten Grundpfandrechte bei Vertragsschluss haben. Entscheidend ist vielmehr, welcher Erlös bei Vertragsschluss aus einer Verwertung dieser Grundpfandrechte unter Berücksichtigung der Werte der belasteten Grundstücke und des Rangs der Rechte im späteren noch ungewissen Verwertungsfall zu erwarten und wie sicher dies bei Vertragsschluss zu beurteilen war (BGH, Urt. v. 12. März 1998, IX ZR 74/95, NJW 1998, 2047; LG Dessau WM 1999, 1711, 1712). Damit fehlt einer tatsächlichen Vermutung dafür, dass der Sicherungsnehmer aus eigensüchtigen Gründen eine Rücksichtslosigkeit gegenüber den berechtigten Belangen des Sicherungsgebers an den Tag legt, die nach sittlichen Maßstäben unerträglich ist, die Grundlage; sie besteht nicht (PWW/Ahrens, BGB, 4. Aufl., § 138 Rdn. 142). Die verwerfliche Gesinnung muss vielmehr dargelegt und anhand der Umstände des Einzelfalls festgestellt werden (BGH, Urt. v. 12. März 1998, aaO). Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass eine Grundschuld an einem inländischen Grundstück nach §§ 238, 1807 Abs. 1 Nr. 1 BGB als Sicherheit nicht schlechthin, sondern nur genügt, wenn sie sicher ist.

13 bb) Die Klägerin musste deshalb darlegen, mit welchem Verwertungserlös aus der damaligen Sicht im späteren Verwertungsfall unter Berücksichtigung des (nach den vorliegenden Unterlagen hier auch nicht durchweg ersten) Rangs der eingeräumten Rechte gerechnet werden konnte, wie sicher dies zu

beurteilen war und woraus sich auf dieser Grundlage eine in eigensüchtigen Motiven begründete Rücksichtslosigkeit der Beklagten ergeben soll. Diesen Anforderungen genügt der Vortrag der Klägerin nicht. Es fehlt insbesondere an Vortrag dazu, von welchem Verwertungserfolg in dem noch nicht absehbaren Verwertungsfall die Beklagte ausgehen und welche Unsicherheiten in der Abschätzung sie berücksichtigen durfte.

14 b) Auch eine wirksame Anfechtung der Sicherungsabrede wegen arglistiger Täuschung hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint. Die von der Klägerin angenommene Pflicht der Beklagten zur Aufklärung über die sonst gegebenen Sicherheiten besteht nicht. Die Beklagte durfte vielmehr davon ausgehen, dass die Klägerin die Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber der Beklagten mit ihrem damaligen Ehemann besprochen hatte. Etwas anderes konnte sich nur ergeben, wenn die Beklagte konkrete Anhaltspunkte dafür hatte, dass das nicht geschehen war. Dazu fehlt ausreichender Vortrag.

15 4. Mit der gegebenen Begründung lässt sich aber ein vertraglicher Anspruch der Klägerin auf vollständige oder teilweise Freigabe ihres Miteigentumsanteils nicht verneinen.

16 a) Ein solcher Anspruch kann nach Nr. 1.6 Abs. 1 Satz 2 der Sicherungsabrede bestehen. Danach ist die Beklagte schon vor der vollständigen Erfüllung aller gesicherten Forderungen "auf Verlangen zur Freigabe verpflichtet, soweit sie die Grundschuld(en) nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigt". Die Entscheidung darüber, welche von mehreren Sicherheiten freigegeben werden soll, liegt damit grundsätzlich bei dem Sicherungsgeber, hier der Klägerin und ihrem Ehemann, nicht bei der Beklagten als Sicherungsnehmerin. Es steht deshalb der Klägerin nach erfolgter Zustimmung ihres Ehemanns im Grundsatz frei, ob

sie eine anteilige Löschung der Grundschuld an beiden Miteigentumsanteilen oder eine vollständige oder teilweise Freigabe ihres Miteigentumsanteils verlangt.

17 b) Voraussetzung dafür ist aber nach dem zweiten Halbsatz der Klausel, dass eine Teillöschung der Gesamtgrundschuld auch in dieser Form den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung entspricht. Das ist bislang nicht festgestellt und nicht von vornherein auszuschließen. Ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück kann nach §§ 1114, 1192 Abs. 1 BGB mit einer Grundschuld belastet werden und kommt daher auch für sich genommen als Sicherungsmittel in Betracht. Aus einer solchen Grundschuld kann nicht nur in den Miteigentumsanteil vollstreckt werden. Vielmehr kann der Grundpfandrechtsgläubiger den Auseinandersetzungsanspruch des Miteigentümers pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen und auf dieser Grundlage die Teilungsversteigerung betreiben (BGHZ 90, 207, 215). Das Gleiche wäre möglich, wenn der Miteigentümer dem Grundpfandrechtsgläubiger seinen Auseinandersetzungsanspruch rechtsgeschäftlich zur Ausübung überlässt.

III.

18 Die Sache ist nicht entscheidungsreif und daher im Umfang der Aufhebung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Für die neue Verhandlung weist der Senat auf Folgendes hin:

19 1. Ein Anspruch der Klägerin auf vollständige Freigabe ihres Miteigentumsanteils wird nicht ohne weiteres gegeben sein, wenn die Restforderung der Beklagten auf die Hälfte des Nennbetrags der Grundschuld - 153.387,50 € - gesunken sein sollte. Er wird sich aber auch nicht ohne weiteres ausschließen lassen, wenn die Restforderung der Beklagten, wie von ihr eingeräumt, etwas über diesem Betrag liegt. Nach der Regelung in Nr. 1.6 der Sicherungsabrede

kommt es vielmehr entscheidend darauf an, ob die Beklagte mit einer "Restgrundschuld" nur am Miteigentumsanteil des Ehemanns der Klägerin ausreichend abgesichert ist.

20 2. Eine ausreichende Absicherung der Beklagten durch eine Grundschuld nur am Miteigentumsanteil des Ehemanns der Klägerin muss - entgegen der von der Vertreterin der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Einschätzung - nicht schon von vornherein daran scheitern, dass die Durchsetzung einer solchen Grundschuld einen höheren Verfahrensaufwand verursacht. In Betracht zu ziehen ist vielmehr, ob die gesicherte Restforderung noch durch andere Grundpfandrechte gesichert ist und die Grundsicherheiten insgesamt nach dem Wert der betreffenden Grundstücke und dem Rang der Grundpfandrechte eine ausreichende Sicherheit bieten.

21 3. Sollte sich ergeben, dass die Restforderung nennenswert niedriger ist, wird nicht nur ein Anspruch auf eine entsprechend weitergehende Teillöschung der Grundschuld auf dem Miteigentumsanteil der Klägerin, sondern auch ein

Anspruch auf eine weitergehende Teillöschung an beiden Miteigentumsanteilen bestehen. Es wäre dann eine Anpassung der Klageanträge zu prüfen.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Hildesheim, Entscheidung vom 09.07.2008 - 6 O 92/07 -
OLG Celle, Entscheidung vom 18.02.2009 - 3 U 170/08 -