BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 68/09

Verkündet am:
20. November 2009
Lesniak,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 1191

Haben Bruchteilseigentümer für eine auf ihrem Grundstück lastende Grundschuld gemeinsam eine Sicherungsvereinbarung mit dem Grundschuldgläubiger getroffen, können sie diese nur gemeinsam ändern (Abgrenzung zu Senat, BGHZ 106, 19).

BGH, Urteil vom 20. November 2009 - V ZR 68/09 - OLG Saarbrücken
LG Saarbrücken

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. November 2009 durch den Vorsitzenden 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 Rechtsmittel des Klägers werden unter deren Zurückweisung im Übrigen das Urteil des 8. Zivilsenats des Saarländischen Oberlandesgerichts vom 19. März 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die nachstehende treuhänderische Verwahrung in Rede steht, und das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Saarbrücken vom 14. März 2008 insoweit abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, den aus der Versteigerung des Grundstücks, Grundbuch von N. , Blatt 1443, in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Zwangsvollstreckung beim Amtsgericht Völklingen, Az. 4 K 9/03, an sie gemäß Teilungsplan vom 15. Juni 2007 zugeteilten Betrag von 36.834,20 € an Stelle der durch diese Versteigerung untergegangenen Grundschuld nach Maßgabe der mit dem Kläger und W. geschlossenen Sicherungsvereinbarungen vom 4. März 1994 und 6. Januar 2000 treuhänderisch zu verwahren.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger und W. nahmen am 8. März 1994 ein Darlehen bei der Beklagten auf, welches durch eine erstrangige Grundschuld in Höhe von 320.000 DM an einem ihnen je zur Hälfte gehörenden Grundstück gesichert wurde. Nach der Sicherungszweckerklärung vom selben Tag dient die Grundschuld zur Sicherheit für alle Forderungen aus diesem Darlehensvertrag.

2 1997 vereinbarte W. mit der Beklagten, dass die auf seinem Miteigentumsanteil lastende Grundschuld auch zur Sicherheit für alle Forderungen aus einem (nur) ihm gewährten Kontokorrentkredit dient. Der Kläger war an dieser Vereinbarung nicht beteiligt. Im Januar 2000 erweiterten der Kläger und W. den Sicherungszweck der Grundschuld auf Forderungen der Beklagten aus einem gemeinsamen Kontokorrentkonto.

3 Nachdem W. seinen Verpflichtungen aus dem ihm 1997 gewährten Kontokorrentkredit nicht nachgekommen war, betrieb die Beklagte die Zwangsversteigerung in seinen Miteigentumsanteil. Den ihr zugeteilten Versteigerungserlös von 36.834,20 € verrechnete sie mit ihrem Anspruch aus dem W. allein gewährten Kredit.

4 Der Kläger verlangt von der Beklagten die Verrechnung dieses Betrages mit den Verbindlichkeiten aus dem 1994 geschlossenen Darlehensvertrag. Seine Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger sein Klageziel weiter.

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.

5 Das Berufungsgericht meint, der Kläger könne weder nach dem Sicherungsvertrag noch aufgrund eines Schadensersatzanspruchs die Verrechnung des aus der Zwangsversteigerung erlösten Betrages auf die 1994 begründete Darlehensschuld verlangen. Die Beklagte sei berechtigt gewesen, den Erlös auf den von W. allein aufgenommenen Kredit zu verrechnen, weil die Grundschuld auch diesen gesichert habe. Die Erweiterung der Zweckerklärung aus dem Jahr 1997 sei wirksam. W. habe seinen Miteigentumsanteil auch nach Begründung der Gesamtgrundschuld zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten belasten können. Das folge nicht zuletzt aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach eine formularmäßige Haftungserstreckung der aus Anlass der Sicherung einer gemeinsamen Verbindlichkeit an einem Gemeinschaftsgrundstück bestellten Grundschuld auf künftige Einzelverbindlichkeiten der Miteigentümer nur insoweit unwirksam sei, als sie den Anteil des anderen Miteigentümers belaste. Wenn aber die formularmäßige Einbeziehung eigener künftiger Verbindlichkeiten in die auf dem eigenen Miteigentumsanteil lastende Grundschuld möglich sei, bestünden gegen die Wirksamkeit einer Sicherungszweckerklärung, mit der ein Miteigentümer die am gemeinsamen Grundstück bestellte Grundschuld hinsichtlich seines Miteigentumsanteils zur Sicherung weiterer eigener Verbindlichkeiten heranziehe, erst Recht keine Bedenken.

II.

6 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

7 1. a) Nicht zu beanstanden ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, wonach ein vertraglicher Anspruch des Klägers auf Verrechnung des Zwangsversteigerungserlöses auf das 1994 aufgenommene Darlehen in Betracht kommt. Der Sicherungsvertrag verpflichtet den Gläubiger, welcher die Grundschuld zwangsweise verwertet, den ihm zugeteilten Erlös nach Maßgabe der getroffenen Vereinbarungen auf die gesicherte Forderung zu verrechnen (vgl. Clemente, Recht der Sicherungsgrundschuld, 4. Aufl., Rdn. 651 ff.). Das gilt nicht nur, wenn der Gläubiger bei der Verwertung der - ihm dinglich uneingeschränkt zustehenden - Grundschuld die Sicherungsabrede beachtet, sondern auch und erst recht, wenn er diese verletzt hat. In beiden Fällen setzen sich die schuldrechtlichen Bindungen aus dem Sicherungsvertrag an dem Erlös fort (vgl. für einen Übererlös: Senat, BGHZ 98, 256, 261), welcher deshalb vertragsgemäß zu verrechnen ist (vgl. Gaberdiel/Gladenbeck, Kreditsicherung durch Grundschulden, 8. Aufl., Rdn. 1123).

8 b) Ohne Rechtsfehler ist das Berufungsgericht ferner davon ausgegangen, dass die im Jahr 1994 getroffene Sicherungsabrede eine enge, d.h. auf das damals gewährte Darlehen begrenzte Zweckerklärung enthält. Das ergibt sich aus dem mit "Zweckerklärung für Grundschulden" und dem Zusatz "Begrenzte Sicherung" überschriebenen Formular, welches der Kläger und W. am 8. März 1994 unterschrieben haben.

9 Der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hierzu erhobene Einwand der Beklagten, das für die Vereinbarungen über das Darlehen verwendete, ebenfalls am 8. März 1994 unterzeichnete Formular enthalte eine weite, auch künftige Forderungen der Beklagten gegen die Darlehensnehmer umfassende Sicherungsabrede, führt nicht zu einer anderen Beurteilung. Der Umstand, dass es die Beteiligten nicht bei diesem Formular ("Darlehen mit anfänglichem Festzins mit dinglicher Sicherheit") belassen, sondern am selben Tag

eine gesonderte (enge) Vereinbarung über den Sicherungszweck der Grundschuld getroffen haben, macht deutlich, dass die in dem Darlehensformular enthaltene vorformulierte Sicherungsabrede durch eine speziellere und damit vorrangige Vereinbarung ersetzt werden sollte. Hiervon ist im Übrigen auch die Beklagte ausgegangen; andernfalls hätte sie bei der weiteren Kreditvergabe in den Jahren 1997 und 2000 keine Veranlassung gehabt, neue (wiederum begrenzte) Sicherungsabreden mit dem Kläger und W. zu treffen.

10 c) Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte habe den Erlös auf eine Forderung verrechnet, die von dem Sicherungszweck der Grundschuld erfasst gewesen sei, weil hierzu auch die gegen W. bestehende Forderung aus dem ihm gewährten Kontokorrentkredit zähle. Sie verkennt, dass die zwischen W. und der Beklagten 1997 vereinbarte Erweiterung der Zweckvereinbarung unwirksam ist. Zwar kann der Sicherungszweck einer Grundschuld jederzeit formfrei erweitert werden. Hierzu berechtigt sind jedoch nur Sicherungsgeber und Sicherungsnehmer, also die Parteien des Sicherungsvertrages (vgl. Senat, BGHZ 105, 154, 158 f.). Dies waren hier, als Sicherungsgeber, W. und der Kläger.

11 d) Etwas anderes folgt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach Miteigentümer, die ihr Grundstück zwecks Absicherung eines gemeinsam aufgenommenen Kredits mit einer Grundschuld belasten, den Sicherungszweck dieser Grundschuld auf künftige Verbindlichkeiten nur eines von ihnen erstrecken können, sofern hierfür nur dessen Miteigentumsanteil haftet (vgl. Senat, BGHZ 106, 19, 25; BGH, Urt. v. 20. März 2002, IV ZR 93/01, NJW 2002, 2710, 2711). Die hierzu ergangenen Entscheidungen betreffen Sachverhalte, in denen die Erstreckung des Sicherungszwecks auf künftige Verbindlichkeiten einzelner Miteigentümer bereits in der ursprünglichen, von allen Sicherungsgebern vereinbarten Sicherungsabrede

enthalten und damit von ihrem Willen umfasst war. Sie besagen daher nichts über die Berechtigung eines einzelnen Miteigentümers, eine gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern getroffene Sicherungsabrede ohne deren Zustimmung durch Vereinbarung mit dem Sicherungsnehmer zu ändern.

12 e) Eine solche Berechtigung folgt auch nicht daraus, dass die Belastung eines mehreren zu ideellen Bruchteilen gehörenden Grundstücks mit einer Grundschuld zur Entstehung einer Gesamtgrundschuld an diesen Bruchteilen führt (Senat, BGHZ 40, 115, 120; 103, 72, 80; 106, 19, 22). Hierbei handelt es sich um die kraft Gesetzes eintretende dingliche Folge der Verfügung der Miteigentümer über ihr Grundstück (vgl. Staudinger/Langhein, BGB [2008], § 747 Rdn. 72 sowie Senat, BGHZ 40, 115, 120), die von den durch den Sicherungsvertrag begründeten schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Sicherungsnehmer und Sicherungsgeber zu unterscheiden ist.

13 f) Ebenso wenig rechtfertigt das Entstehen einer Gesamtgrundschuld an den Miteigentumsanteilen die Annahme, dass Miteigentümer, die ihr Grundstück gemeinschaftlich belasten, dem Sicherungsnehmer als einzelne Bruchteilseigentümer gegenübertreten und schuldrechtliche Erklärungen deshalb nur mit Wirkung für und gegen ihren Miteigentumsanteil abgeben. Eine solche Sichtweise verkennt bereits, dass die gemeinsame Belastung eines Grundstücks nicht als die bloße koordinierte Verfügung der Teilhaber über ihre Miteigentumsanteile, sondern als einheitliche (dingliche) Verfügung der Miteigentümer anzusehen ist (vgl. Senat, Urt. v. 4. Februar 1994, V ZR 277/92, NJW 1994, 1470, 1471).

14 In erster Linie ist sie aber deshalb verfehlt, weil die Person des Sicherungsnehmers nicht nach sachenrechtlichen Gesichtspunkten, sondern durch Auslegung der Sicherungsvereinbarung zu bestimmen ist (vgl. Clemente, ZIP

1990, 969, 970). Dabei ist in aller Regel davon auszugehen, dass der Schuldner der zu sichernden Forderung auch dann Sicherungsgeber sein soll, wenn die Grundschuld - ganz oder teilweise - auf einem Grundstück lastet, das einem Dritten gehört. Da er dem Gläubiger die Grundschuld durch entsprechende schuldrechtliche Abreden mit dem Dritten beschafft, soll er (der Schuldner) sie nach Tilgung der Darlehensschuld auch wieder bekommen (vgl. BGH, Urt. v. 25. November 1968, III ZR 134/66, WM 1969, 209, 210; Urt. v. 8. Dezember 1988, III ZR 107/87, WM 1989, 210, 211). Bei Bruchteilseigentümern, die gemeinsam ein Darlehen aufnehmen und den Sicherungszweck der hierfür bestellten Grundschuld auf dieses Darlehen begrenzen, folgt der Wille, gemeinsam Sicherungsgeber der Gesamtgrundschuld zu sein, bereits aus ihrer gesamtschuldnerischen Haftung im Außenverhältnis. Angesichts des begrenzten Sicherungszwecks der Grundschuld gehen sie erkennbar davon aus, dass auch die fremden Miteigentumsanteile als Haftungsmasse zur Verfügung stehen und dass deshalb die Risiken der Gesamtschuld, insbesondere im Fall der Zahlungsunfähigkeit eines der Schuldner, begrenzt sind. Die Haftung der fremden Miteigentumsanteile wäre jedoch nicht gewährleistet, wenn einzelne Gesamtschuldner den Sicherungszweck der Grundschuld in Bezug auf ihre Miteigentumsanteile ohne Zustimmung der übrigen Schuldner ändern könnten.

15 2. Das Berufungsurteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO).

16 Allerdings steht einer Verrechnung des Versteigerungserlöses auf die Darlehensforderung aus dem Jahr 1994 entgegen, dass diese nicht fällig und der Kläger nach der unwidersprochen gebliebenen Darstellung der Revisionserwiderung auch nicht zu einer vorzeitigen Tilgung des Darlehens berechtigt ist. Der Kläger kann jedoch verlangen, dass die Beklagte den Erlös aus der Zwangsversteigerung an Stelle der Grundschuld treuhänderisch als Sicherheit

hält (vgl. Clemente, Recht der Sicherungsgrundschuld, 4. Aufl., Rdn. 654 u. 656). Der Erlös übernimmt auf diese Weise die Sicherungsfunktion der vertragswidrig verwerteten Grundschuld. Er sichert allerdings nicht nur das 1994 gewährte Darlehen, sondern, wie zuvor die Grundschuld, auch den durch die gemeinsame Zweckerklärung vom 6. Januar 2000 in den Sicherungszweck der Grundschuld einbezogenen Kontokorrentkredit. Ob, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Reihenfolge die Beklagte den Erlös künftig für diese Verbindlichkeiten verwerten kann, richtet sich nach den Sicherungsabreden aus den Jahren 1994 und 2000.

17 Die treuhänderische Verwahrung des Erlöses ist, wie in der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht erörtert, in dem auf Verrechnung gerichteten Klageantrag als Minus enthalten. Der Kläger will in erster Linie erreichen, dass die Verrechnung auf die von der Grundschuld nicht gesicherte Forderung der Beklagten gegen W. rückgängig gemacht und der Erlös dem vereinbarten Sicherungszweck gemäß verwendet wird. Insoweit stehen die Verrechnung des Erlöses auf die gesicherte Forderung und dessen treuhänderische Verwahrung als Sicherheit für diese Forderung in einem abgestuften Verhältnis des Mehr und Weniger zueinander.

III.

18 Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben, es ist aufzuheben (§ 562 Abs.1 ZPO). Der Senat ist in der Lage, abschließend zu entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen einer Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zu einer Verurteilung der Beklagten, den zugeteilten Erlös anstelle der unterge-

gangenen Grundschuld nach Maßgabe der Sicherungsabreden vom März 1994 und Januar 2000 treuhänderisch für den Kläger und W. zu verwahren.

IV.

19 Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Saarbrücken, Entscheidung vom 14.03.2008 - 1 O 256/07 -
OLG Saarbrücken, Entscheidung vom 19.03.2009 - 8 U 197/08-56- -