

Immobilienrecht

Nr. 9 – Juli 2011

Klarheit bei der Verwertung abgetretener Grundschulden

– Bundesgerichtshof zu Voraussetzungen der Vollstreckungsklausel –

Einleitung

Immobilien erwerbe werden häufig fremdfinanziert. Entweder verfügt der Erwerber nicht über die ausreichende Liquidität oder er möchte über die Fremdfinanzierung eine Hebelwirkung bei der Verzinsung des von ihm eingesetzten Eigenkapitals erzielen. Was auch immer der Grund für die Finanzierung ist, die kreditgebende Bank lässt sich dafür stets Sicherheiten einräumen. Bei gewerblichen Objekten kommen dabei etwa die Verpfändung der Gesellschaftsanteile in der objekthaltenden Gesellschaft und die Verpfändung eines Mieteingangskontos sowie die Abtretung der Mietforderungen in Betracht. Ganz oben auf der Skala steht aber – wie beim privaten Hauskauf auch – eine dingliche Sicherheit, vornehmlich die Grundschuld. Nach ihrer Eintragung im Grundbuch kann der Gläubiger, also die Bank, dann im Falle eines Falles die Vollstreckung direkt aus dem Grundstück betreiben. Typischer Inhalt einer Grundschuldbestellungsurkunde ist u.a. auch, dass sich der Darlehensnehmer wegen aller Ansprüche des Kreditgebers aus der Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Grundeigentum und in sein sonstiges Vermögen unterwirft.

Bei Refinanzierungen oder bei Transaktionen, die den Erwerb ganzer Kredit- und Grundschuldbestellungen zum Gegenstand haben, kommt es nun dazu, dass die gesicherten (Kredit-)Forderungen und auch die sie sichernden Grundschulden

abgetreten werden. Der Abtretungsempfänger kann dann aus der Grundschuld im Zwangsvollstreckungswege vorgehen, wenn der Notar ihm, dem Abtretungsempfänger, eine entsprechende Vollstreckungsklausel erteilt. Denn Voraussetzung für die Zwangsvollstreckung sind erstens ein Titel (die Grundschuld mit Unterwerfungserklärung), zweitens eine Vollstreckungsklausel (darum geht es hier) und drittens die Zustellung von Titel und Klausel an den Schuldner (Kreditnehmer).

Die bisherige Unsicherheit

Vor diesem Hintergrund herrschte bei der Vollstreckung aus abgetretenen Grundschulden seit über einem Jahr erhebliche Rechtsunsicherheit. Der BGH hatte nämlich am 30. März 2010 entschieden, dass der Notar die vom Abtretungsempfänger begehrte Zwangsvollstreckungsklausel nur erteilen dürfe, wenn er sich vorher davon überzeugt habe, dass der Abtretungsempfänger auch der betreffenden Grundschuld zugrunde liegenden Sicherungsvereinbarung beigetreten sei (Urteil vom 30. März 2010, Az. XI ZR 200/09). In einer Sicherungsvereinbarung werden typischerweise weitere Vereinbarungen zwischen Kreditnehmer und Bank getroffen. Denn, so der BGH seinerzeit, die Unterwerfungserklärung bei einer Grundschuld sei so auszulegen, dass ein Abtretungsempfänger nur dann aus ihr die Zwangsvollstreckung betreiben könne, wenn er auch der Sicherungsvereinbarung beigetreten sei. Dies gebiete der Schutz des Kreditnehmers. Denn er solle Einwendungen gegen den Anspruch aus der Grundschuld auch gegenüber dem Abtretungsempfänger geltend machen können. Dieses Urteil des Bundesgerichtshofes hat in der Praxis für große Verunsicherung gesorgt. Es war unklar, wie der Nachweis des Beitritts zur Sicherungsvereinbarung mit der Bank überhaupt zu führen sei. Und selbst in Refinanzierungsfällen, in denen die Abtretung auf Veranlassung oder zumindest unter Beteiligung des Kreditnehmers selbst geschah (dessen Schutz den BGH ja an sich im Auge hatte), verweigerten Notare zum Teil die Erteilung einer Vollstreckungsklausel, weil der Sachverhalt der durch den Kreditnehmer veranlassten Abtretung meist nicht durch öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden konnte.

Die neue Entscheidung

Der BGH hat hier nunmehr für Klarheit gesorgt, und zwar durch seinen für Zwangsvollstreckungen zuständigen VII. Zivilsenat. In einer kürzlich veröffentlichten Pressemitteilung zu seinem Beschluss vom 29. Juni 2011 (Az. VII ZB 89/10) betont der BGH, dass der Notar die begehrte Zwangsvollstreckungsklausel grundsätzlich ohne weitere Prüfung erteilen muss. Eine Ausnahme gelte lediglich dann, wenn die Unterwerfungserklärung unter die sofortige Zwangsvollstreckung selbst schon einen textlichen Anknüpfungspunkt dafür biete, dass ein Abtretungsempfänger aus ihr nur vorgehen können solle, wenn er der Sicherungsvereinbarung beigetreten sei. Wenn es aber dafür in der Unterwerfungserklärung keinen sprachlichen Anhaltspunkt gebe, gebiete die Formalisierung des Zwangsvollstreckungsverfahrens, dass über den Nachweis der Rechtsinhaberschaft hinaus nicht noch weitere ungeschriebene Voraussetzungen nachzuweisen seien. Zudem sei der Schutz des Kreditnehmers schon dadurch gewährleistet, dass er die in der Zivilprozessordnung (§ 768 ZPO) vorgesehene Klage gegen die Erteilung der Vollstreckungsklausel erheben und darin ihm unter Umständen zustehende Einwendungen vorbringen könne.

Fazit

Die neue Entscheidung des BGH sorgt für ein erhebliches Plus an Klarheit bei der Abtretung von Grundschulden und der sich anschließenden Klauselerteilung zum Zwecke der Zwangsvollstreckung an den Abtretungsempfänger. Der BGH räumt mit einer erheblichen Unsicherheit auf, die er selbst – freilich durch einen anderen Senat – vor gut über einem Jahr bewirkt hatte. Refinanzierungen und Kreditportfoliokäufe werden dadurch erleichtert.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen Dr. Klaus J. Müller (mueller@schiedermair.com) und Christoph M. Tegel (tegel@schiedermair.com) gern zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden allgemeinen Informationen eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Sie können alle Newsletter auf unserer Homepage www.schiedermair.com einsehen.