



# Umschreibung des Titels aus Vollstreckungsunterwerfung wegen Sicherungsgrundschuld erfordert Eintritt des Rechtsnachfolgers in Sicherungsvertrag

11.08.2010

## Leitsatz

1. Der Zessionar einer Sicherungsgrundschuld kann aus der Unterwerfungserklärung nur vorgehen, wenn er in den Sicherungsvertrag eintritt.
2. Die Prüfung, ob der Zessionar einer Sicherungsgrundschuld in den Sicherungsvertrag eingetreten und damit neuer Titelgläubiger geworden ist, ist dem Klauselerteilungsverfahren vorbehalten.
3. Die formularmäßige Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in einem Vordruck für die notarielle Beurkundung einer Sicherungsgrundschuld stellt auch dann keine unangemessene Benachteiligung des Darlehensnehmers i. S. des § 307 Abs. 1 BGB dar, wenn die Bank die Darlehensforderung nebst Grundschuld frei an beliebige Dritte abtreten kann.

## Sachverhalt

Die Parteien stritten im Rahmen einer Vollstreckungsgegenklage um die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus einer Grundschuldbestellungsurkunde.

Die Klägerin hatte zugunsten der V-Bank eine Briefgrundschuld zur Sicherung eines Kontokorrentkredits bestellt. Die Klägerin unterwarf sich in der Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen aller Ansprüche an Kapital, Zinsen und Nebenleistung, welche der Gläubigerin aus der Grundschuld zustehen, in ihr belastetes Grundeigentum und ihr übriges Vermögen. Der Grundschuldurkunde beigefügt war eine Sicherungszweckvereinbarung, wonach die Grundschuld zur Sicherung aller bestehenden und künftigen Ansprüche aus der Geschäftsverbindung diente. Die Grundschuld durfte gemäß der Zweckvereinbarung nur zusammen mit den gesicherten Forderungen verkauft werden.

Die V-Bank kündigte im Jahr 2002 die Geschäftsverbindung und stellte den noch offenen Restbetrag fällig. Sämtliche Forderungen sowie die Grundschuld wurden sodann mehrfach abgetreten. Die Beklagte als Letzterwerberin der Forderungen und Grundschuld betreibt aus der Grundschuld die Zwangsvollstreckung.

Mit ihrer Klage begehrte die Klägerin, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig zu erachten. Die Klägerin hielt die Unterwerfungserklärung wegen Verstoßes gegen AGB-Recht für unwirksam.

## Entscheidung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem viel beachteten Urteil grundlegend Stellung genommen zur Vollstreckung aus abgetretenen Grundschulden.

Zunächst hält der BGH an seiner ständigen Rechtsprechung fest, wonach eine formularmäßige, d. h. für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Unterwerfungserklärung keine unangemessene Benachteiligung des Sicherheitengebers darstellt und folglich zulässig ist. Auch die Abtretung eines mit einer Grundschuld besicherten Darlehens nebst zugehöriger Grundschuld von dem ursprünglichen Sicherungsnehmer an einen neuen Gläubiger führe zu keiner anderen rechtlichen Würdigung.



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

Allerdings stellt der BGH für die Umschreibung der Vollstreckungsklausel auf den neuen Gläubiger neue prozessuale Voraussetzungen auf. Aufgrund der fiduziarischen Bindung der Sicherungsgrundschuld ist der Abtretende verpflichtet, die ihm durch den Sicherungsvertrag auferlegten Bedingungen an den Erwerber der Grundschuld weiterzugeben. Der Erwerber der Sicherungsgrundschuld (Zessionar) hat daher für die Zwecke der Umschreibung der Vollstreckungsklausel zusätzlich nachzuweisen, dass er in die bestehende Sicherungszweckabrede eingetreten ist. Der Nachweis ist in einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde zu erbringen.

Der BGH weicht mit seiner jetzigen Rechtsprechung von seiner noch im Jahr zuvor erklärten Rechtsauffassung ab, wonach ein Notar für die Umschreibung der Vollstreckungsklausel lediglich zu prüfen habe, ob die Übertragung der Grundschuld durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen ist.

Für den nunmehr zusätzlich geforderten Nachweis des Eintritts in den Sicherungsvertrag ist dem Notar eine in einem separaten öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Dokument enthaltene Vereinbarung zwischen neuem Gläubiger und abtretenden Gläubiger und/oder Sicherungsgeber vorzulegen, wonach der Grundschuldgläubiger in alle sicherungsvertraglichen Verpflichtungen eintritt. Alternativ genügt die Vorlage eines neuen, wiederum zumindest öffentlich beglaubigten Sicherungsvertrags des Sicherheitengebers mit dem neuen Grundschuldgläubiger.

## Praxishinweis