

letzte Aktualisierung: 15.7.2024

OLG Schleswig, Urt. v. 22.3.2024 – 17 U 68/23

BGB §§ 242, 894

Fehlerhafte Eintragung eines Grundpfandrechts im Grundbuch; Berichtigungsanspruch des Grundstückseigentümers

1. Ist ein Grundpfandrecht im Grundbuch zugunsten eines nicht berechtigten Rechtsinhabers eingetragen, ist das Grundbuch zwar unrichtig. Einen Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB kann der Eigentümer jedoch regelmäßig nicht geltend machen, weil die Frage der Rechtsinhaberschaft am Grundpfandrecht seine Rechtsposition im Grundsatz nicht berührt. Anders liegt es allenfalls dann, wenn die Frage der Rechtsinhaberschaft auch für die Frage von Inhalt und Bestand des Rechts von Bedeutung wäre.
2. Allerdings kann sich ein Grundbuchberichtigungsanspruch aus einer schuldrechtlichen Sonderverbindung zwischen Grundstückseigentümer und unrichtig eingetragensem Rechtsinhaber ergeben, wenn durch die Veranlassung oder Aufrechterhaltung der unrichtigen Eintragung der unrichtig Eingetragene Treue- und Rücksichtnahmepflichten verletzen würde.

Gründe

I.

Die Parteien streiten um Ansprüche im Zusammenhang mit der Grundbucheintragung der Teilabtretung einer Grundschuld.

Der Kläger und die ...gesellschaft mbH, deren Geschäftsführer der Beklagte war, waren je zur Hälfte Eigentümer des im Grundbuch von B. eingetragenen Grundstücks. Sie schlossen einen GbR-Vertrag zur Bebauung des Grundstückes.

Zuvor hatte der Kläger mit seiner Ehefrau ein Darlehen bei der C.-Bank über 2.700.000 DM aufgenommen. Der Darlehensvertrag trägt zudem die Unterschrift des Beklagten und einen Firmenstempel. Am selben Tag - dem 2. Februar 1998 - hatten der Kläger und der Beklagte - unter Verwendung desselben Firmenstempels - eine „Zweckerklärung für Grundschulden“ (Anlage B1) als „Sicherungsgeber (Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigter)“ unterzeichnet. Darin heißt es:

„Freigabe von Sicherheiten

Sobald die C.-Bank wegen ihrer durch die Zweckerklärung gesicherten Ansprüche befriedigt ist, ist sie verpflichtet, ihre Rechte aus der/den Grundschulden freizugeben. Sie ist schon vorher auf Verlangen zur Freigabe verpflichtet, soweit sie die Grundschulden nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigt. Soweit der Sicherungsgeber selbst der Kreditnehmer ist, wird die Investitionsbank, wenn sie von einem Bürgen oder einem sonstigen Dritten befriedigt wird, ihre Rechte auf diesen übertragen, soweit ihr nicht Ansprüche anderer nachgewiesen werden. In allen Fällen wird die Investitionsbank ihre Rechte auf den Sicherungsgeber zurückübertragen, es sei denn dieser hat der Übertragung an einen Dritten zugestimmt.“

Gemäß Urkunde des Notars D. vom 18. März 1998, (Anlagenkonvolut K 2), bestellten der Kläger und die ...gesellschaft mbH eine brieflose Grundschuld in Höhe von 2.700.000 DM nebst 15 % Jahreszinsen und 0,5 % jährliche Verwaltungskosten für die C. Bank. Die Grundschuld wurde im Grundbuch von B. eingetragen. Die ...gesellschaft mbH firmierte nach Verschmelzung zunächst als GmbH und später als E. GmbH.

Im Laufe der Zeit kam es zum Zerwürfnis zwischen den Parteien. Der Kläger erhielt auf seinen Antrag auf Teilungsversteigerung im Jahr 2007 den Zuschlag für das Grundstück. Zuvor - im Jahr 2006 - hatte die C.-Bank das Darlehen über 2.700.000,00 DM gekündigt. Die E. GmbH i.L. trat Ansprüche auf Rückgewähr der Grundschuld an den Beklagten ab, der diese später zumindest teilweise wieder zurück abtrat. In einem Rechtsstreit zwischen der C. Bank und dem Beklagten erklärte sich die C.-Bank bereit, unter der Voraussetzung, dass der Beklagte und der Kläger Gläubiger der Rückgewähransprüche seien, an diese als Gesamtberechtigte aus der Grundschuld einen Teilbetrag in Höhe von 53.076,15 EUR freizugeben.

Mit Erklärung vom 19. September 2015 (Anlagenkonvolut K 2) trat die C.-Bank als Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Grundschuldgläubigerin einen rangletzten Teilbetrag von 53.076,15 € mit Zinsen seit dem Tag der Eintragung der Grundschuld im Grundbuch an die Parteien als Gesamtberechtigte ab und bewilligte die Eintragung der Abtretung im Grundbuch.

Die Teilabtretung wurde auf Antrag des Beklagten ins Grundbuch von B., Blatt 250, Abteilung III eingetragen.

Mit Urteil des OLG Schleswig vom 9. November 2017 (Az 11 U 141/16, Anlage K 1) wurde der Beklagte verurteilt, hinsichtlich der eingetragenen Teilabtretung der C.-Bank eine Löschungsbewilligung zu erteilen. In den Gründen des Urteils wurde hierzu aufgeführt, dass dem Kläger und dem Beklagten als Gesamtberechtigten die Teilgrundschuld der Investitionsbank nicht wirksam abgetreten worden sei. Hinsichtlich der Einzelheiten wird verwiesen auf das Urteil. Die Grundschuldabtretung wurde in der Folgezeit aus dem Grundbuch gelöscht.

Der Beklagte beantragte mit Schreiben des Notars F. vom 19. Januar 2022 erneut die Eintragung der Teilabtretung der Grundschuld in Höhe von 53.076,15 € ins Grundbuch. Hierzu legte er dem Grundbuchamt neben der Abtretungserklärung der C.-Bank vom 17. September 2015 ein als „Annahme einer Abtretung und Eintragungsantrag“ überschriebenes Dokument vom 19. Juli 2018 (UR-Nr. des Notars G aus B., Anlagenkonvolut K 2) vor, in dem er erklärte, er nehme die Abtretungserklärung der Investitionsbank vom 17. September 2015 „gemäß § 432 BGB für die Herren Hans H. und A. als Gesamtberechtigte“ an. Das Grundbuchamt trug die Abtretung in Höhe des Teilbetrages zugunsten der Parteien in das Grundbuch von B. ein.

Mit Antragstellung vom 3. Januar 2023 erwirkte der Beklagte aufgrund der auf die eingetragene Teilabtretung hin erteilten 3. vollstreckbaren Teilausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars D. vom 18. März 1998 die durch Beschluss des Amtsgerichts S. vom 25. Januar 2023 erfolgte Anordnung der Zwangsverwaltung des Grundstücks. Für Einzelheiten wird Bezug genommen auf die Anlagen K5 und K6.

Der Kläger, der mit der Klage Ansprüche auf Grundbuchberichtigung, Erklärung der Zwangsvollstreckung für unzulässig und Herausgabe der Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde geltend macht, war der Ansicht, die Teilabtretung der Grundschuld sei unwirksam, da die Abtretungserklärung der Investitionsbank vom 17. September 2015 seitens des Klägers nie angenommen worden sei. Für die parallele Situation bei der ersten Eintragung der Teilabtretung unter der laufenden Nr. 6.1 sei dies bereits vom OLG Schleswig festgestellt worden. Für die nun unter der laufenden Nr. 6.2 erfolgte Eintragung gelte nichts Anderes.

Der Beklagte hat gemeint, der Kläger – allein – sei weder Berechtigter der Grundschuld noch Partei des dieser zugrundeliegenden Sicherungsvertrages. Einer Vollstreckungsabwehrklage fehle daher bereits das notwendige Rechtsschutzbedürfnis.

Das Grundbuch sei nicht unrichtig. Einer Annahme der Abtretungserklärung der C.-Bank habe es nicht bedurft. Im Übrigen könne sich der Kläger in seiner Eigenschaft als Grundstückseigentümer auf eine etwaige Grundbuchunrichtigkeit nicht berufen. Er sei insoweit nicht der wahre Berechtigte. Ein Grundbuchberichtigungsanspruch, ein Anspruch auf Löschung der Grundschuld oder auf die Einstellung von Vollstreckungsmaßnahmen bestehe danach nicht.

Aus dem Urteil des OLG Schleswig vom 19. September 2017 (Az 11 U 141/16) könne der Kläger nichts für sich herleiten, da dieses erledigt sei.

Ein Anspruch auf Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde bestehe ebenfalls nicht.

Mit Beschluss vom 3. Februar 2023 lehnte das Amtsgericht S. die von Klägerseite angeregte Eintragung eines Amtswiderspruches hinsichtlich der eingetragenen Teilabtretung ab. Mit anwaltlichem Schreiben vom 23. Juni 2023 erhob der Kläger dagegen Beschwerde. Mit Beschluss vom 29. August 2023 hob das OLG Schleswig (Az 2 Wx 39/23) den Beschluss des Amtsgerichts S. auf und wies das Grundbuchamt an, zugunsten des Klägers einen Amtswiderspruch einzutragen.

Auf Antrag des Klägers hat das Landgericht Kiel mit Beschluss vom 17. Februar 2023 die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung angeordnet.

Das Landgericht, auf dessen Urteil hinsichtlich der Feststellungen gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO verwiesen wird, hat der Klage stattgegeben.

Die zulässige Klage sei auch begründet. Der Kläger habe einen Anspruch auf Abgabe einer Löschungsbewilligung des Beklagten betreffend die eingetragene Teilgrundschuld aus § 894 BGB. Das Grundbuch sei unrichtig. Entgegen der Buchlage habe die C.Bank die Grundschuld in Höhe von 53.076,15 EUR nicht wirksam an die Parteien als Gesamtberechtigte abgetreten. Für die Abtretung einer Grundschuld bedürfe es der dinglichen Einigung gem. §§ 873 Abs. 1, 1154 Abs. 3 BGB i.V.m. § 1192 Abs. 1 BGB. Mangels Annahmeerklärung des Klägers liege eine solche nicht vor. Der Kläger selbst habe eine Annahmeerklärung nicht abgegeben und den Beklagten auch nicht zur Abgabe einer entsprechenden Erklärung bevollmächtigt. Eine gesetzliche Vertretungsmacht oder Verfügungsbefugnis des Beklagten sei ebenfalls nicht vorgetragen und auch nicht ersichtlich. Insbesondere lasse sich eine solche nicht aus § 432 BGB herleiten.

Aus der seitens des Beklagten zitierten Entscheidung des OLG Schleswig vom 21. Dezember 2017 (Az 5 U 106/17) folge nichts Anderes. Das Gericht habe hier über das an die C.-Bank gerichtete Begehren des Beklagten auf Urkundsherausgabe zwecks Klauselumschreibung zu befinden gehabt. Die materiell-rechtliche Wirksamkeit der streitgegenständlichen Teilabtretung sei nicht Gegenstand des Verfahrens gewesen.

Der Kläger sei auch aktivlegitimiert. Zwar habe für den Fall einer bestehenden Grundstücksbelastung, für die ein falscher Berechtigter eingetragen ist, grundsätzlich nur der wirkliche Rechtsinhaber einen Berichtigungsanspruch und nicht der Eigentümer. Der Kläger sei vorliegend jedoch nicht lediglich Eigentümer, sondern auch Mitsicherungsgeber der Grundschuld. In dieser Doppelrolle führe die Unrichtigkeit des Grundbuches für den Kläger zu einer Beeinträchtigung, weil die abgetretene Teilgrundschuld zum einen nicht mehr als Sicherungsmittel im Verhältnis zwischen Kläger und Investitionsbank dienen könne und zum anderen die Abtretung die Gefahr berge, dass der neue Inhaber der Grundschuld dem Kläger gegenüber nicht mehr an die Sicherungsabrede gebunden sei.

Die Vollstreckungsgegenklage sei ebenfalls begründet. Die Parteien seien sachbefugt. Der Kläger sei aktivlegitimiert, da sich die Zwangsverwaltung des Grundstücks gegen ihn als Grundstückseigentümer richte. Der Beklagte sei als Vollstreckungs(mit)gläubiger passivlegitimiert. Dem Kläger stehe – wie ausgeführt – die materiell-rechtliche Einwendung der Unwirksamkeit der Abtretung der Teilgrundschuld zu.

Auch die Herausgabeklage sei begründet. Der Beklagte sei gemäß § 371 BGB analog zur Herausgabe der 3. vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars

D. vom 18. März 1998, UR-Nr. verpflichtet. Die Teilgrundschild sei nicht wirksam abgetreten worden.

Gegen dieses Urteil richtet sich die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung des Beklagten, der geltend macht:

(1) Das Landgericht verkenne, dass dem Kläger kein Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB zustehe. Der Kläger als Grundstückseigentümer sei nicht Inhaber des in Abt. III Nr. 6.2. eingetragenen Rechts.

Das Recht Abt. III Nr. 6 sei bei Zuschlag bestehen geblieben zugunsten der C.-Bank und von dem Ersterer als dingliche Belastung des Grundstücks übernommen worden. Die C.-Bank sei weiterhin Gläubigerin der Grundschild. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs habe sie als wahre Berechtigte als Einzige einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung, der Grundstückseigentümer nicht.

Der Kläger als Grundstückseigentümer behaupte nicht einmal, „wirklicher Rechtsinhaber“ der streitgegenständlichen Grundschild zu sein.

Der Grundstückseigentümer habe keine Rechte an der Sicherungsgrundschild erworben, da er niemals Partei des Sicherungsvertrags gewesen sei. Sicherungsgeber seien stets und auch weiterhin die früheren Grundstückseigentümer in Bruchteilgemeinschaft gewesen.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts habe die C.-Bank wirksam über die Grundschild verfügt. In dem vor dem Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht abgeschlossenen Vergleich habe sich die Investitionsbank verpflichtet, einen Teilbetrag in Höhe von € 53.076,15 freizugeben an die Berechtigten (Inhaber des Rückgewähranspruchs). Zur Durchführung dieser Verpflichtung habe die Investitionsbank eine Abtretungserklärung entsprechend den Formvorschriften des § 29 GBO und eine Eintragungsbewilligung gemäß § 19 GBO (Abtretungserklärung vom 17. September 2015) gefertigt. Hierzu habe es nicht der Zustimmung oder Mitwirkung des Grundstückseigentümers bedurft.

Etwas anderes ergebe sich nicht aus dem Urteil des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 9. September 2017 (Az 11 U 141/16). Parteien des Rechtsstreits seien dort die Sicherungsgeber gewesen, nicht der Grundstückseigentümer.

Abwegig seien die Ausführungen des Landgerichts zu einer vermeintlichen Doppelrolle des Grundstückseigentümers. Er sei dinglicher Schuldner und könne nicht gleichzeitig Vollstreckungsschuldner und Vollstreckungsgläubiger in Bruchteilgemeinschaft sein. Als Vollstreckungsgläubiger fehle ihm das Rechtsschutzinteresse für eine Vollstreckungsabwehrklage.

Der Teilhaber H. sei Sicherungsgeber in Bruchteilgemeinschaft und verfüge als Sicherungsgeber über einen vertraglichen Rückgewähranspruch gegenüber der Investitionsbank. Dieser Sicherungsvertrag sei durch die teilweise Erfüllung des Rückgewähranspruches erledigt worden, nämlich im Umfang der Grundschildübertragung an die Sicherungsgeber. Der Teilhaber H. sei Mitberechtigter an der Grundschild Abt. III Nr. 6.2. Er könne daher nicht in seinen Rechten beeinträchtigt sein, denn die Eintragung mache ihn zum Mitgläubiger dieser Grundschild.

Nach der Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs vom 14. März 2000 (Az XI ZR 14/99) werde der Grundstückseigentümer durch die Eintragung einer Grundschuld für einen anderen als den wahren Berechtigten nicht in seinen Rechten beeinträchtigt.

Die Grundschuldgläubiger hätten nach den Feststellungen des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in dem Urteil vom 21. Dezember 2017 (Az 5 U 106/17) einen Anspruch gegenüber der C.-Bank auf Herausgabe der ihr erteilten Vollstreckungsklausel zur Umschreibung der Vollstreckungsklausel.

(2) Die Vollstreckungsgegenklage sei entgegen der Auffassung des Landgerichts unbegründet. Die C.-Bank habe wirksam über das ihr zustehende Grundpfandrecht verfügt. Über materiell-rechtliche Einwendungen verfüge der Grundstückseigentümer nicht. Der Grundstückseigentümer sei niemals Partei des Sicherungsvertrages zwischen der C.-Bank und ihren Sicherungsgebern gewesen, er habe niemals über einen Rückgewähranspruch verfügt.

Auf eine Grundbuchunrichtigkeit könne sich der Kläger als Grundstückseigentümer nicht berufen. Seine Rechte seien durch die Rechtsänderung nicht berührt. Er bleibe weiterhin Eigentümer und der Nominalwert der von ihm übernommenen Belastung verändere sich nicht. Dass aus dem Recht Abt. III Nr. 6 oder der Teilgrundschuld 6.2 vollstreckt werden könne, sei dem Grundstückseigentümer bekannt gewesen.

(3) Die Herausgabe der Vollstreckungsklausel, der 3. Teil-Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars D. vom 18. März 1998, Urk.-Nr. an den Grundstückseigentümer komme ebenfalls nicht in Betracht. Der Grundstückseigentümer sei dinglicher Schuldner. Als dinglicher Schuldner müsse er die Vollstreckung aus dem dinglichen Recht dulden.

Nach der Rechtsprechung des BGH (Az II ZR 132/07, Rn 12) sei die Herausgabeklage gemäß § 371 BGB abzuweisen. Die von dem Grundstückseigentümer angestrengte Vollstreckungsabwehrklage sei noch nicht rechtskräftig entschieden. Damit stehe fest, dass die Voraussetzungen für eine Herausgabeklage nicht bestünden, denn der Kläger müsse beweisen, dass die Schuld mit Sicherheit erloschen ist. Diesen Beweis habe der „Grundstückseigentümer“ nicht angetreten.

Der Beklagte beantragt,

das am 14. Juli 2023 verkündete und am 17. Juli 2023 zugestellte Urteil des Landgerichts Kiel, Az 12 O 36/23 zu ändern und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil.

(1) Der Kläger habe einen Anspruch auf Abgabe der Bewilligungserklärung zur Löschung der Eintragung im Grundbuch hinsichtlich der Abtretung eines Teils der Grundschuld. Insoweit werde auf das zur gleichen Sachlage ergangene Urteil des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts – 11. Zivilsenat, Anlage K1 (Az 11 U 141/16), Bezug genommen. Das

Landgericht habe unter Hinweis auf diese Entscheidung zudem zutreffend ergänzend ausgeführt, dass der Kläger hier in einer Doppelrolle betroffen sei.

Der Kläger sei zudem wahrer Berechtigter des Rückgewähranspruches und könne sich daher mittels Grundbuchberichtigungsanspruch gegen die durch eine unrichtige Eintragung in das Grundbuch eintretende Gefährdung seines Rechts zur Wehr setzen.

(2) Dass die Abtretung eines Teils der Grundschuld durch die C.-Bank nicht wirksam sei, sei inzwischen in mehreren Entscheidungen des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts bestätigt worden. Dass die C.-Bank nicht wirksam verfügt habe, ergebe sich auch aus dem Beschluss des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 28. Dezember 2020 (Az 2 Wx 89/18).

Zudem habe der 11. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts mit Beschluss vom 9. Juli 2019 (Az 11 U 144/18, Anlage BB 1) die Berufung des hiesigen Beklagten - dortigen Klägers und Berufungsklägers – gegen ein Urteil des Landgerichts Kiel vom 14. Dezember 2018 zurückgewiesen, mit dem der Beklagte versucht habe, den Kläger verurteilen zu lassen, der Abtretungserklärung der Investitionsbank zuzustimmen.

In einer Parallelsache habe der 3. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts mit Urteil vom 11. Januar 2022 (Az 3 U 17/21, Anlage BB2) festgestellt, dass die Abtretung der in den Grundbüchern von B. Bl. 1367, 1368 und 1369 jeweils in Abteilung III unter laufender Nr. 1 eingetragenen Gesamtgrundschuld von der G.-Bank eG nicht wirksam gewesen sei mangels Annahme des Angebots durch den hiesigen Kläger. In dieser Entscheidung habe das Oberlandesgericht zudem zutreffend darauf hingewiesen und festgestellt, dass sich auch kein schuldrechtlicher Anspruch der dortigen Klägerin (E. Verwaltungen GmbH) auf Zuweisung der Hälfte des Grundschuldwertes aus den Vereinbarungen im Innenverhältnis – die auch für die hiesigen Parteien gälten - ergäbe.

Zutreffend habe darüber hinaus das Landgericht unter Hinweis auf die Entscheidung des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 9. November 2017 (Anlage K1) darauf hingewiesen, dass der Sicherungszweck der Grundschuld nicht entfallen gewesen sei.

Da auch der hiesige Kläger von der Eintragung betroffen sei, sei das Grundbuch unrichtig und es bestehe ein entsprechender Anspruch. Denn sonst könnte sein Anspruch auf die entsprechende Eigentümergrundschuld gefährdet sein.

Wie bereits erstinstanzlich dargelegt, liege der Entscheidung des BGH vom 14. März 2000 - XI ZR 14/99 ein anderer Sachverhalt zugrunde.

Schon um einem etwaigen gutgläubigen Erwerb entgegenzuwirken, bestehe der Anspruch auf Löschung.

Der Beklagte verkenne nach wie vor, dass die Abtretung ein Vertrag sei, der aus Angebot und Annahme bestehe. An einer wirksamen Annahme fehle es.

Es seien auch nicht die Ausführungen des Gerichts zu einer Doppelrolle des Klägers abwegig. Der Rückgewähranspruch sei auch nicht erfüllt worden, den der Kläger gegenüber der Investitionsbank habe. Wie bereits dargelegt, habe der hiesige Beklagte keinen Anspruch auf Rückgewähr zusammen mit dem Kläger. Wenn der Kläger Anspruch auf Rückgewähr habe,

nicht allerdings der Beklagte, dann sei der Kläger letztlich wahrer Inhaber des Rückgewähranspruchs und damit auch in Bezug auf eine Abtretung wahrer Berechtigter.

Soweit der Beklagte versuche, mit dem Urteil des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 21. Dezember 2017 - Az 5 U 106/17 - zu argumentieren, gehe das fehl. Zum einen sei der hiesige Kläger an dem Verfahren nicht beteiligt gewesen. Zum anderen sehe der Vergleich eine Abtretung auch nur für den Fall vor, dass Kläger und Beklagter Rückgewährgläubiger seien. Das sei jedoch, worauf der 3. Zivilsenat in seinem Urteil vom 11. Januar 2022 - Az 3 U 17/21 - zutreffend hingewiesen habe, fernliegend.

Da die C.-Bank nicht wirksam über das ihr zustehende Grundpfandrecht verfügt habe, verfüge der Kläger über materiell-rechtliche Einwendungen, sodass die Vollstreckungsgegenklage entgegen der Ansicht des Beklagten begründet sei.

(3) Ebenso schulde der Beklagte die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung. Auch das habe das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht in seinem Urteil gemäß Anlage K1 für eine gleiche Sachlage bereits ausgesprochen.

In der Replik auf die Berufungserwiderung führt der Beklagte ergänzend aus, dass er den Anteil des Teilhabers H. nicht angenommen habe, sondern lediglich seinen eigenen Anteil an der Grundschuld. Dem Teilhaber H. stehe es daher frei, über seinen Anteil zu verfügen (§ 747 Satz 1 BGB). Es stehe fest, dass der Grundstückseigentümer über keinen Anspruch auf Grundbuchberichtigung verfüge, sondern – nur - der Teilhaber H.. Soweit der Kläger in seiner Eigenschaft als Teilhaber H. meine, einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB durchsetzen zu wollen, möge er sich darüber mit der C.-Bank auseinandersetzen.

In einem Sicherungsverhältnis komme es auf das Sicherungsbedürfnis des Sicherungsnehmers – hier Investitionsbank – an. Nach den Vereinbarungen der Zweckerklärung sei die Sicherungsnehmerin verpflichtet, Sicherheiten zurückzugewähren, die sie nicht mehr zu ihrer Absicherung benötige. Der Sicherungsvertrag sei hinsichtlich des zurückgewährten Teils der Sicherheit mit der Abtretungserklärung endgültig beendet. Eine erneute Verwendung der Teilgrundschuld als Sicherheit sei damit ausgeschlossen.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat haben die Parteien übereinstimmend klargestellt, dass dem Beklagten jedenfalls der Anspruch aus dem Sicherungsvertrag auf Rückgewähr der Grundschuld in Höhe von 53.076,15 EUR von der E. GmbH abgetreten worden ist.

Im Übrigen wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die jeweils beigefügten Anlagen.

II.

Die zulässige Berufung bleibt ohne Erfolg. Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht der Klage stattgegeben.

1.

Dem Kläger steht der geltend gemachte Grundbuchberichtigungsanspruch zu. Allerdings folgt dieser - anders als das Landgericht meint – nicht aus § 894 BGB (dazu unter a.), sondern als

schuldrechtlicher Grundbuchberichtigungsanspruch aus § 242 BGB aufgrund des zwischen den Parteien bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnisses (dazu unter b.)

a.

Nach § 894 BGB kann derjenige, dessen Recht aufgrund einer unrichtigen Eintragung im Grundbuch nicht oder nicht richtig eingetragen ist oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist, die Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird.

Zwar ist das Grundbuch hinsichtlich der für die Parteien im Grundbuch unter der Abteilung III Nr. 6.2 eingetragenen Abtretung eines Teils der Grundsuld unrichtig (dazu unter aa.). Dadurch ist aber kein Recht des Klägers beeinträchtigt (dazu unter bb.).

aa.

Das Grundbuch ist hinsichtlich der für die Parteien im Grundbuch unter der Abteilung III Nr. 6.2 eingetragenen Abtretung eines Teils der Grundsuld unrichtig. Denn die Grundsuld der C.-Bank ist nicht wirksam an die Parteien als Gesamtberechtigte abgetreten worden.

Zutreffend hat das Landgericht in dem angefochtenen Urteil ausgeführt, dass der Kläger selbst keine Annahmeerklärung abgegeben hat. Der Kläger hat den Beklagten auch nicht zur Abgabe einer entsprechenden Erklärung bevollmächtigt. Eine gesetzliche Vertretungsmacht oder Verfügungsbefugnis des Beklagten ist ebenfalls nicht vorgetragen und auch nicht ersichtlich. Insbesondere lässt sich eine solche nicht aus § 432 BGB herleiten. Soweit der Beklagte am 19. Juli 2018 die Annahme „gemäß § 432 BGB“ für die Parteien als Gesamtberechtigte erklärt hat, konnte der Beklagte die Abtretungserklärung der Investitionsbank damit höchstens für sich selbst, nicht aber für den Kläger annehmen. Denn § 432 BGB regelt nur die Berechtigung eines gemeinschaftlichen Gläubigers, Leistung an alle Gläubiger zu fordern, ändert aber nichts daran, dass eine auf diesem Wege erlangte Abtretungserklärung des Sicherungsnehmers, durch die dieser die Grundsuld an die Sicherungsgeber als Gesamtberechtigte abgetreten hat, von allen Gesamtberechtigten angenommen werden muss, um die dingliche Einigung gemäß §§ 873 Abs. 1, 1154 Abs. 3 i. V. m. § 1192 Abs. 1 BGB herbeizuführen.

Aus der von dem Beklagten angeführten Entscheidung des OLG Schleswig vom 21. Dezember 2017 (Az 5 U 106/17) folgt nichts Anderes. Das Gericht hatte hier über das an die C.-Bank gerichtete Begehren des Beklagten auf Urkundsherausgabe zwecks Klauselumschreibung zu befinden. Die materiell-rechtliche Wirksamkeit der streitgegenständlichen Teilabtretung war nicht Gegenstand des Verfahrens.

bb.

Der Kläger ist durch die Eintragung der unwirksamen Abtretung aber nicht in seinen Rechten beeinträchtigt. Nach § 894 BGB kann eine Berichtigung des Grundbuchs nur derjenige verlangen, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen ist oder der durch Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist.

Der Kläger ist durch die Eintragung der unwirksamen Abtretung nicht in seinem Eigentum beeinträchtigt. Ist für eine bestehende Grundstücksbelastung lediglich ein falscher Berechtigter

eingetragen, so kann grundsätzlich nur der wahre Rechtsinhaber, mangels unmittelbarer Beeinträchtigung seiner dinglichen Rechtsstellung dagegen nicht der Grundstückseigentümer den Anspruch aus § 894 BGB geltend machen (BGH, Urteil vom 14. März 2000 – XI ZR 14/99 –, juris). Denn für einen Grundschuldgläubiger spielt es grundsätzlich keine Rolle, wer Inhaber der Grundschuld ist. Die Belastung des Eigentums ändert sich durch die Person des Gläubigers nicht (so auch Herler in Grüneberg, BGB, 83. Aufl., § 894 Rn. 6). Der Kläger ist nämlich bei Eintragung eines falschen Grundschuldgläubigers im Grundbuch durch § 893 BGB geschützt. Danach kann er auf die Grundschuld mit befreiender Wirkung an denjenigen leisten, der im Grundbuch als Inhaber der Grundschuld eingetragen ist.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den Besonderheiten des vorliegenden Falls. Zwar kann sich die unrichtige Eintragung der Abtretung wirtschaftlich für den Kläger nachteilig auswirken, soweit der Beklagte nunmehr anders als die Investitionsbank die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld betreibt. Inwieweit solche wirtschaftlichen Gesichtspunkte einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB begründen können, ist zwar umstritten. Ein solcher Anspruch besteht aber nach allgemeiner Auffassung nur dann, wenn sich die Eintragung eines falschen Berechtigten auf den Inhalt oder Umfang des eingetragenen Rechts, etwa die Dauer seines Bestehens (LG Stendal, Urteil vom 31. März 2010 – 21 O 245/09 –, juris, Rn. 20), auswirkt. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Hinzu kommt, dass der Kläger das Grundstück im Rahmen der Teilungsversteigerung erstanden hat. Wird bei der Zwangsversteigerung die Grundschuld - einschließlich ihres nicht valuierten Teils - als bestehenbleibendes Recht (§ 52 Abs. 1 Satz 1 ZVG) von dem Ersteher - hier dem Kläger - übernommen, haftet dieser für den Nennbetrag der Grundschuld dinglich. Die Übernahme der Grundschuld bildet einen Teil des von ihm geschuldeten Versteigerungserlöses. Zuzüglich des bar zu zahlenden Teils des geringsten Gebots (§ 49 Abs. 1 ZVG) ergibt sich der Preis, den der Ersteher für das Grundstück zu bezahlen hat. Ob die Grundschuld im Zeitpunkt des Zuschlags valuiert ist oder nicht, ist für die dingliche Haftung des Erstehers ohne Bedeutung. Die Übernahme der bestehen gebliebenen Grundschulden ist damit ein Surrogat für das durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung verlorene Eigentum des Beklagten an dem versteigerten Grundstück (BGH, Urteil vom 29. Januar 2016 – V ZR 285/14 –, juris).

Der Kläger kann sich auch nicht darauf berufen, dass er selbst unrichtig als (Mit)grundschuldgläubiger im Grundbuch eingetragen ist - ihm das im Grundbuch eingetragene Recht also nicht zustehe - und er deshalb beeinträchtigt sei. § 894 BGB hat nicht diese Konstellation im Auge, sondern regelt den Sachverhalt, dass ein dem Anspruchsteller zustehendes Recht im Grundbuch nicht oder nicht richtig eingetragen ist (BGH, Urteil vom 17. Juni 2005 – V ZR 78/04 –, juris).

b.

Dem Kläger steht aber ein schuldrechtlicher Grundbuchberichtigungsanspruch gegen den Beklagten zu.

Einen solchen schuldrechtlichen Berichtigungsanspruch hat der BGH (Urteil vom 7. Juni 1991 – V ZR 175/90 –, juris) aus § 242 BGB aufgrund des zwischen den Miteigentümern eines Grundstücks bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnisses in dem Fall angenommen, dass unzulässigerweise die unwirksame Dereliktion eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück eingetragen worden ist, da jeder Teilhaber ein berechtigtes Interesse daran habe, dass im Grundbuch die unrichtige Eintragung beseitigt und damit die wahre Eigentumslage verlautbart

wird. Zu den dafür nötigen Erklärungen seien die Miteigentümer verpflichtet, weil sie die unrichtige Eintragung herbeigeführt hätten.

Vergleichbar liegt es hier: Zwischen den Parteien besteht ein gesetzliches Schuldverhältnis aufgrund des ihnen – nach der Abtretung von E. GmbH an den Beklagten - gemeinsam zustehenden Anspruchs auf Rückübertragung der – jedenfalls - (Teil)grundschuld aus dem Sicherungsvertrag. Der Beklagte hat die unrichtige Eintragung herbeigeführt. Hier kommt sogar hinzu, dass der Beklagte bewusst Treue- und Rücksichtnahmepflichten nach §§ 241 Abs. 2, 242 BGB verletzt hat. Aufgrund des vergleichbaren Sachverhaltes, der den Urteilen des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 9. September 2017 (Az 11 U 141/16) und vom 11. Januar 2022 (Az 3 U 17/21) sowie dem Beschluss des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 28. Dezember 2020 (Az 2 Wx 89/18) zugrunde lag, war dem Beklagten nämlich bewusst, dass er mit dem Antrag des Notars F. vom 19. Januar 2022 eine unrichtige Eintragung im Grundbuch herbeiführte, da die Teilgrundschuld mangels Annahme des Klägers nicht wirksam abgetreten worden ist.

Die Rechtsverfolgung des Klägers verstößt auch nicht gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB). Zwar verbietet der Grundsatz von Treu und Glauben in bestimmten Fällen die Durchsetzung eines Anspruchs, unter anderem dann, wenn der Gläubiger das Erlangte wieder an den Schuldner herauszugeben hätte (“dolo agit“-Einwand, st. Rspr., vgl. BGH, Urteil vom 12. Juli 2022 - II ZR 81/21, ZIP 2022, 1695 Rn. 17; NJW-RR 2023, 901 Rn. 32, jeweils mwN). Entsprechendes gilt, wenn eine Partei einen Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch geltend macht, obwohl die Gegenseite einen Anspruch auf Einräumung einer Rechtsposition hat, die diesen Anspruch ausschließt (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2014 - V ZR 36/14, juris Rn. 13). Dies könnte der Fall sein, wenn dem Beklagten ein Anspruch auf Mitwirkung des Klägers an der Geltendmachung des Anspruchs auf Rückgewähr der Grundschuld - hier durch Annahme der Abtretungserklärung der Investitionsbank – zustünde (dazu BGH, Urteil vom 20. November 1981 - V ZR 245/80 -, juris). Zum einen hat aber bei unverändertem Sachverhalt das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht rechtskräftig mit Beschluss vom 9. Juli 2019 (Az 11 U 144/18, Anlage BB 1) die Berufung des hiesigen Beklagten - dortigen Klägers und Berufungsklägers – gegen ein Urteil des Landgerichts Kiel vom 14. Dezember 2018 zurückgewiesen, mit dem die Klage des Beklagten auf Annahme des Angebots auf Abtretung der C-Bank durch den Kläger abgewiesen worden ist. Zum anderen hat sich der Beklagte schon nicht auf die Einrede berufen.

2.

Zu Recht hat das Landgericht auch die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt.

Der diesbezügliche Klageantrag ist nach §§ 767 Abs. 1, 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO statthaft. Mit der Klage richtet sich der Kläger gegen die Zwangsvollstreckung aus einer notariellen Urkunde. Das Rechtsschutzbedürfnis ist gegeben, da die Zwangsvollstreckung bereits begonnen hat und noch nicht beendet ist.

Die Einwendung des Klägers, der Beklagte sei nicht Inhaber des dinglichen Anspruchs geworden, ist ein zulässiger materiellrechtlicher Einwand gegen den Titel.

Der Kläger ist als Grundstückseigentümer aktivlegitimiert, der Beklagte ist als Vollstreckungsgläubiger auch passivlegitimiert. Unschädlich ist, dass der Titel, aus dem die Zwangsvollstreckung betrieben wird, auf den Beklagten und den Kläger als Gesamtberechtigte

umgeschrieben worden ist, denn passivlegitimiert ist derjenige, der die Zwangsvollstreckung im eigenen Namen betreibt (BayObLG ZMR 2000, 43; OLG Karlsruhe, Urteil vom 13. März 2007 – 8 U 175/06 –, juris; Zöller - Herget, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 767 Rn. 11).

Zu Recht wendet der Kläger ein, dass der Beklagte nicht Inhaber des dinglichen Anspruchs, aus dem er die Zwangsvollstreckung betreibt, ist. Denn die Teilgrundschuld ist – wie oben ausgeführt - nicht wirksam abgetreten worden.

3.

Das Landgericht hat schließlich auch der Klage auf Herausgabe der vollstreckbaren Urkunde zu Recht stattgegeben.

Die Klage auf Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung einer vollstreckbaren Urkunde nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO ist nach herrschender Ansicht jedenfalls dann zulässig, wenn sie – wie hier - mit einer Vollstreckungsgegenklage verbunden wird (BGH, Urteil vom 19. Dezember 2014 - V ZR 82/13 -, juris m.w.N.).

Der Anspruch ist auch analog § 371 BGB begründet. Denn der Schuldner kann von dem Gläubiger in entsprechender Anwendung von § 371 BGB die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung des Titels verlangen, wenn die Schuld mit Sicherheit erloschen ist oder von Anfang an nicht bestanden hat (st. Rspr. des BGH, zuletzt mit Urteil vom 20. Oktober 2023 – V ZR 9/22 -, juris Rn. 23).

Die Teilgrundschuld ist – wie oben ausgeführt - nicht wirksam abgetreten worden, so dass der in der Teil-Ausfertigung titulierte gemeinsame Anspruch der Parteien von Anfang an nicht bestand.

Im Übrigen bestünde auch ein Anspruch des Klägers auf Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung aus § 242 BGB i.V.m. dem zwischen den Parteien bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis aufgrund des ihnen gemeinsam zustehenden Anspruchs auf Rückübertragung der – jedenfalls - (Teil)grundschuld aus dem Sicherungsvertrag. Denn der Beklagte hat – wie oben ausgeführt - bewusst Treue- und Rücksichtnahmepflichten nach §§ 241 Abs. 2, 242 BGB verletzt, indem er sich in Kenntnis seiner – alleinigen - Nichtberechtigung die vollstreckbare Ausfertigung verschafft hat.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 709, 711 ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.