

letzte Aktualisierung: 30.10.2015

OLG Düsseldorf , 30.3.2015 - 3 Wx 41/15

ZPO §§ 724, 725, 726, 751 Abs. 1, 794 Abs. 1 Nr. 5, 866 Abs. 1; BGB § 490

Eintragung einer Zwangssicherungshypothek aufgrund Notarurkunde mit Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung setzt voraus, dass sich hieraus fälliger Anspruch ergibt

1. Die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek erfordert die Vorlage der vollstreckbaren Ausfertigung eines auf eine fällige Forderung (hier: Darlehensrückzahlungsverpflichtung) lautenden Vollstreckungstitels.
2. Verpflichtet sich der Schuldner in einer notariellen Urkunde, ein Darlehen zu einem künftigen Fälligkeitstermin („Wirkung ab 1. Mai 2016“) zurückzuzahlen, und unterwirft er sich in der Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen, so verbietet sich eine über den Wortlaut hinausgehende Auslegung der Unterwerfungserklärung im Sinne einer vorzeitigen Fälligkeit (hier: mit Blick auf den Ausspruch einer im Vertrag vorgesehenen außerordentlichen Kündigung seitens des Gläubigers wegen wesentlicher Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Schuldners).

Datum: 30.03.2015
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-3 Wx 41/15

Vorinstanz: Amtsgericht Wesel

Tenor: Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.
Geschäftswert: **65.000 Euro.**

- G r ü n d e:** 1
- I. 2
- Mit Schrift vom 27. Januar 2015 hat der Beteiligte zu 1 gebeten, „wegen nachstehender Ansprüche eine Zwangssicherungshypothek auf dem Grundstück des Schuldners in Wesel Flurstück Nrn. 162, 163, 182, 183, 181, 180, eingetragen im Grundbuch von Bruckhausen, Blatt 148 einzutragen, und zwar zu 65.000,00 Euro der Hauptforderung und für die restliche Forderung von 18,75 Euro“. 3
- Er hat dazu die vollstreckbare Ausfertigung eines zu Urk.-R.- Nr. 77/2011 des Notars B. in Dinslaken geschlossenen „Darlehensvertrag, Schuldanerkennnis (...) nebst Bürgschaftserklärungen“ eingereicht. 4
- Das Grundbuchamt hat den Antrag mit Beschluss vom 11. Februar 2015 zurückgewiesen und ausgeführt, dem gestellten Antrag konnte aus vollstreckungsrechtlichen Gründen nicht entsprochen werden. Zum Einen sei § 751 Abs. 1 ZPO nicht erfüllt; ausweislich des Vollstreckungstitels sei die Forderung (mit Wertstellung) zum *01. Mai 2016* zurückzuzahlen; dieser Kalendertag sei noch nicht eingetreten bzw. abgelaufen. Die bereits am 24. Mai 2011 erfolgte Unterwerfungserklärung des Schuldners (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) ändere nichts daran, dass das Vollstreckungsorgan im formellen Vollstreckungsverfahren die Vorschrift des § 751 Abs. 1 ZPO zu beachten habe. 5
- Überdies fehle die nach § 867 Abs. 2 ZPO vorzunehmende Verteilung der Forderung auf die einzelnen Grundstücke, wobei anzumerken sei, dass im hiesigen Grundbuch nur noch die Grundstücke Bruckhausen Flur 11, Flurstücke 180 und 182, eingetragen sind. 6
- Hiergegen wendet sich der Beteiligte zu 1 mit seinem Rechtsmittel vom 23. Februar 2015, mit dem er geltend macht, dem Hinweis auf § 867 Abs. 2 ZPO folgend präzisiere er sein Gesuch dahin, dass die Eintragung einer Sicherungshypothek ausschließlich bezüglich des im Grundbuch von Bruckhausen Blatt 148 Flur 11 Flurstück 182 eingetragenen Grundstücks des Schuldners wegen einer Forderung in Höhe von 65.000 Euro nebst 3 7

Prozent Zinsen ab dem 01. Mai 2016 beantragt werde.

Soweit das Grundbuchamt sich für die Zurückweisung des Antrags im Übrigen auf § 751 Abs. 1 ZPO beziehe, übersehe es allerdings sowohl die notarielle Vereinbarung hinsichtlich der Fälligkeit der Forderung (Ziffer II), wonach für den Fall, dass gegen den Darlehensnehmer die Zwangsvollstreckung betrieben werden sollte oder er seinen unstreitigen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Darlehensgeber und/oder nicht nachkommen sollte, der Darlehensgeber zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt ist. Die vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde des Notars B. vom 25. Mai 2011 habe dem Vollstreckungsgericht im Original vorgelegen; mit dem Schreiben vom 30. September 2014, dem der Beteiligte zu 2 nicht entgegengetreten sei, habe er, der Beteiligte zu 1, das Darlehen gemäß § 488 Abs. 3 BGB fristlos gekündigt; dass das Darlehen aufgrund Vermögensverfalls des Schuldners fristlos gekündigt worden ist, sei dem Vollstreckungsgericht bei Abfassung des angefochtenen Beschlusses bekannt gewesen. Mit erfolgter fristloser Kündigung gegenüber dem Schuldner sei der Rückzahlungsanspruch aus dem Darlehen sofort fällig geworden. 8

Durch weiteren Beschluss vom 05. März 2015 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen, die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt und ausgeführt, unabhängig von der Tatsache, dass der Gläubiger nach der notariellen Urkunde zur fristlosen Kündigung des Darlehens berechtigt sei, bestehe nach deren Wortlaut prozessual ein vollstreckbarer fälliger Anspruch erst zum 01. Mai 2016; insoweit liege auch eine Unterwerfungserklärung des Beteiligten zu 2 vor; dies habe das Grundbuchamt als Vollstreckungsorgan im Rahmen des § 751 Abs. 1 ZPO zu beachten. 9

Der Beteiligte zu 1 führt ergänzend aus, nach dem Inhalt der vollstreckbaren Ausfertigung der notariellen Urkunde sei zwar grundsätzlich die Fälligkeit zur Rückzahlung des Darlehens auf den 01. Mai 2016 bestimmt bzw. ab diesem Zeitpunkt die Zwangsvollstreckung aus der vorbezeichneten Urkunde in das gesamte Vermögen des Schuldners möglich. Diese Vereinbarung unter Ziffer III der notariellen Urkunde sei indes auslegungsfähig und letztlich als Fälligkeitszeitpunkt hinsichtlich der Rückzahlung des Darlehens und damit des Anspruchs auf Auszahlung des Schuldners an den Gläubiger zu verstehen. Dem stehe jedoch § 490 BGB entgegen, wonach der Gläubiger berechtigt ist, das Darlehen außerordentlich zu kündigen, wenn die Gefahr besteht, dass beim Schuldner eine wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse eintritt oder einzutreten droht, welche den Rückerstattungsanspruch des Gläubigers gefährden. Nach Absatz 2 dieser Vorschrift könne der Gläubiger vorzeitig kündigen, wenn – wie hier der Fall - seine berechtigten Interessen dies gebieten. 10

Es sei unwidersprochen vorgetragen, dass der Beteiligte zu 2 in Vermögensverfall geraten sei, die eidesstattliche Versicherung abgegeben habe und im Übrigen werthaltiges Vermögen zugunsten der finanzierenden Sparkasse sicherheitshalber abgetreten und letztere entsprechend grundbuchrechtlich gesichert sei. 11

Unwidersprochen habe er, der Beteiligte zu 1, als Gläubiger das Darlehen aufgrund Vermögensverfalls des Schuldners gekündigt; § 490 BGB sei zwar abdingbar, die notarielle Schuldurkunde enthalte indes hierzu keine Regelung, was dazu führe, dass § 490 BGB anwendbar sei. 12

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakte Bezug genommen. 13

II. 14

Das gemäß §§ 71 Abs. 2, 72, 73 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 GBO als Beschwerde zulässige 15

Rechtsmittel des Beteiligten zu 1, das nach der vom Grundbuchamt ordnungsgemäß erklärten Nichtabhilfe gemäß § 75 GBO beim Senat zur Entscheidung angefallen ist, bleibt in der Sache ohne Erfolg.

1. 16

a) 17

Die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek ist Vollstreckungsmaßregel, die durch ein Grundbuchgeschäft vollzogen wird. Das Grundbuchamt hat die Eintragung als Vollstreckungsorgan vorzunehmen und dabei sowohl die vollstreckungsrechtlichen als auch die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen nach ZPO und GBO selbständig zu prüfen. Fehlt eine vollstreckungsrechtliche Voraussetzung, so ist der Antrag zurückzuweisen, nur im Übrigen kommt der Erlass einer Zwischenverfügung in Betracht (BGHZ 148, 392 ff.; Demharter, GBO, 28. Auflage 2012, Anh. § 44 Rdz. 67 mit weiteren Nachweisen.). 18

In vollstreckungsrechtlicher Hinsicht müssen für die Eintragung einer Zwangshypothek ein Antrag des Gläubigers vorliegen (§ 867 Abs. 1 Satz 1 ZPO), darüber hinaus die allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung gemäß § 750 Abs. 1 ZPO gegeben sowie dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachgewiesen sein. Daher hat das Grundbuchamt das Vorliegen eines zur Vollstreckung geeigneten Titels, der Vollstreckungsklausel und der Zustellung – außerdem gegebenenfalls das Vorliegen besonderer Vollstreckungsvoraussetzungen – zu prüfen (vgl. Demharter a.a.O., Rdz. 68 mit Nachweisen). 19

b) 20

Nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO findet die Zwangsvollstreckung u. A. statt aus Urkunden, die von einem deutschen Notar innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse in der vorgeschriebenen Form aufgenommen worden sind, sofern die Urkunde über einen Anspruch errichtet ist, der einer vergleichweisen Regelung zugänglich, nicht auf Abgabe einer Willenserklärung gerichtet ist und nicht den Bestand eines Mietverhältnisses über Wohnraum betrifft, und der Schuldner sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. 21

Die Unterwerfungserklärung des Schuldners in der Urkunde ist keine privatrechtliche Willenserklärung, sondern eine ausschließlich auf das Zustandekommen des Vollstreckungstitels gerichtete einseitige prozessuale Erklärung, die lediglich prozessrechtlichen Grundsätzen untersteht (BGH NJW 2003, 1594, 1995; Stöber in: Zöller, Zivilprozessordnung 30. Auflage 2014 § 794 Rdz. 32) und deshalb von dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft unabhängig ist; so ist für das Wirksamwerden der Unterwerfungserklärung der Bestand einer sachlich-rechtlichen Einigung nicht erforderlich (BGH NJW-RR 2008, 1075, 1076 [9]; Stöber, a.a.O.). 22

Der Auslegung sind mit den für die Urteilsauslegung geltenden Grundsätzen Grenzen gesetzt. Es kann über den Urkundenwortlaut hinaus daher nicht auf außerhalb der Urkunde liegende andere Umstände als gesetzliche Vorschriften zurückgegriffen werden (BayObLG DNotZ 1992, 309; Stöber, a.a.O.). 23

Zulässig ist die Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung erst nach Entstehen des vollstreckbaren Anspruchs und Eintritt der Fälligkeit, die durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen ist (Stöber in: Zöller, Zivilprozessordnung 30. Auflage 24

2.	25
a)	26
Hier fehlte es bei Erlass des den Antrag zurückweisenden Beschlusses vom 11. Februar 2015 an einer vollstreckbaren, d. h. mit der Vollstreckungsklausel versehenen Ausfertigung (§§ 724, 725 ZPO) eines auf eine fällige Darlehensrückzahlungsforderung lautenden Vollstreckungstitels (§ 866 Abs. 1 ZPO). Dass sich die Unterwerfungserklärung auf eine vor dem erklärten Fälligkeitszeitpunkt (Wirkung ab 01.05.2016“) erstrecken sollte, ist deren insoweit eindeutigem Wortlaut nicht zu entnehmen.	27
b)	28
Eine über den Wortlaut hinaus gehende Auslegung der Unterwerfungserklärung im Sinne einer vorzeitigen Fälligkeit verbietet sich.	29
Denn zum Einen ist der Geltungsumfang der Unterwerfungserklärung nach den vorangegangenen Ausführungen nicht davon abhängig, wie sich die materielle Rechtslage (Vertragslage des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts) nach fristloser Kündigung des Darlehens darstellt. Zum Anderen erlaubt die nur eingeschränkt mögliche Auslegung der Unterwerfungserklärung, für die außerhalb der Urkunde liegende andere Umstände als gesetzliche Vorschriften nicht herangezogen werden können, dem Beteiligten zu 1 nicht, sich insoweit auf einen durch fristlose Kündigung des Darlehens im - nicht der Form des § 29 GBO entsprechenden - Kündigungsschreiben vom 30. September 2014 möglicherweise geschaffenen vorzeitig fälligen Darlehensrückzahlungsanspruch zu stützen.	30
III.	31
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.	32
Die Wertfestsetzung basiert auf §§ 53, 61 Abs. 1 GNotKG.	33
