



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 41/00

Verkündet am:
16. Januar 2001
Herrwerth,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 892, 1157

Wer eine Grundschuld einredefrei erworben hat, ist Berechtigter. Einer wirksamen Übertragung der Grundschuld auf einen Folgeerwerber steht dessen Kenntnis über das frühere Bestehen von Einwendungen und Einreden nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 16. Januar 2001 - XI ZR 41/00 - OLG München
LG München II

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 2001 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe und die Richter Dr. Bungereoth, Dr. van Gelder, Dr. Müller und Dr. Wassermann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten werden das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 7. Dezember 1999 aufgehoben und das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts München II vom 7. Januar 1999 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger wendet sich gegen die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus einer notariellen Urkunde über die Bestellung einer inzwischen mehrfach abgetretenen Grundschuld. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Jahr 1981 übernahm der damals 21 Jahre alte, geschäftlich unerfahrene Kläger von seinem Vater ein etwa 43 ha großes land- und

forstwirtschaftliches Anwesen in Oberbayern. Als Gläubiger die Zwangsversteigerung des Hofes mit einem geschätzten Verkehrswert von etwa 3,5 Mio. DM betrieben, wurde dem Kläger ein Pfleger bestellt, da er nicht in der Lage sei, seine rechtlichen Angelegenheiten selbst zu regeln. Die Versteigerung von drei Grundstücken führte zwar zu einer Reduzierung der Verbindlichkeiten des Klägers auf insgesamt ca. 800.000 DM, nicht aber zur Beendigung des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Da der Kläger befürchtete, sein Pfleger werde die Versteigerung weiterer Teile seines Anwesens nicht verhindern können, suchte er anderweit Hilfe. Er bekam zunächst Kontakt mit dem ehemaligen Rechtsanwalt L. aus M., der ihn veranlaßte, als erstes die Aufhebung der Pflegschaft anzustreben. Auf Betreiben des Klägers, vertreten durch Rechtsanwalt K., hob das Landgericht M. die Pflegschaft durch Beschluß vom 12. Dezember 1985 auf. Bereits am Tag darauf suchte L. den Kläger in Begleitung des Finanzmaklers Ku. auf, der auf die Notwendigkeit einer Umschuldung hinwies. Bei einem weiteren Besuch stellten L. und Ku. dem Kläger den Finanzmakler Kr. vor, der die Finanzierung regeln werde. Dieser erklärte, er kenne in M. zwei Geschäftsleute, Ke. und Ka., die schon mehrfach in Not geratenen Landwirten geholfen hätten. Falls der Kläger Hilfe wünsche, müsse er eine Grundschuld über 1 Mio. DM zugunsten der Raiffeisenbank M. (im folgenden: RaiBa) bestellen. Von dem dann aufzunehmenden Kredit werde er für dringend benötigte Anschaffungen einen Betrag von 100.000 DM erhalten, eine Zusage, die später nicht eingehalten wurde.

Am 28. Januar 1986, einen Tag vor dem anberaumten Zwangsversteigerungstermin, bestellte der Kläger auf Veranlassung von Rechtsanwalt K. vor dem Notar Dr. R. zugunsten der RaiBa die streit-

gegenständliche vollstreckbare Buchgrundschuld über 1 Mio. DM zuzüglich 16% Zinsen. Am gleichen Tage ließ sich Rechtsanwalt K. vom Kläger eine notariell beurkundete "Spezialvollmacht" erteilen, die ihn zur freien Verfügung über den Grundbesitz des Klägers ermächtigte.

Ebenfalls am 28. Januar 1986 billigte der Kläger mit dem Vermerk "gelesen und einverstanden" ein von Rechtsanwalt K. an Rechtsanwalt W., der zu dieser Zeit die Interessen von Ke. und Ka. vertrat, gerichtetes Schreiben. Darin wurden Ke. und Ka. beauftragt, alle Forderungen aufzukaufen, wegen derer das Versteigerungsverfahren betrieben wurde. Sämtliche aufzuwendenden Beträge und entstehenden Kosten sollten vom Kläger getragen und ihm nach Möglichkeit bis zum 31. Dezember 1987 finanziert werden. Diese Darlehensverbindlichkeit des Klägers sollte mit dem Erlös aus dem Verkauf entbehrlichen Grundbesitzes getilgt werden. Gesichert werden sollten die Ansprüche von Ke. und Ka. durch die zu erwerbenden Forderungen samt Nebenrechten sowie durch die zugunsten der RaiBa bestellte Grundschuld. Für den Fall, daß der Kläger seinen gegenüber Ke. und Ka. übernommenen Verpflichtungen nicht pünktlich nachkomme, verpflichtete sich Rechtsanwalt K., von der ihm erteilten notariellen Vollmacht zur Veräußerung des Grundbesitzes Gebrauch zu machen.

Nach einstweiliger Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens kauften Ke. und Ka. die titulierten Forderungen u.a. der Raiba gegen den Kläger auf. Zur Finanzierung nahmen sie bei der Me.-Bank GmbH & Co. KG (im folgenden: Me.-Bank) im eigenen Namen einen Kredit über 1,2 Mio. DM auf, zunächst befristet bis zum 31. Dezember 1987, später - verkürzt - bis zum 31. Januar 1987. Gesichert werden sollte dieser Kredit u.a. durch die streitgegenständliche Grundschuld. Zu diesem Zweck trafen der Kläger, vertreten durch

Rechtsanwalt K., sowie Ke. und Ka. mit der Me.-Bank am 13. März 1986 eine entsprechende Sicherungsabrede und die Raiba trat die für sie eingetragene Buchgrundschuld über 1 Mio. DM an die Me.-Bank ab, die als neue Grundschuldgläubigerin im Grundbuch eingetragen wurde.

Im März 1988 verkauften Ke. und Ka. die aufgekauften, gegen den Kläger gerichteten Forderungen an die Beklagte, vertreten durch Prof. Dr. T. Am 20. September 1990 trat die Me.-Bank die streitgegenständliche Grundschuld an das Bankhaus Ma. & Co. GmbH (im folgenden: Bankhaus Ma.) ab, das im Auftrag der Beklagten zur Ablösung des "Engagement Wa." 1.647.756,21 DM an die Me.-Bank gezahlt hatte. Ohne zuvor selbst im Grundbuch eingetragen zu sein, trat das Bankhaus Ma. die Grundschuld am 2. Dezember 1993 an die Beklagte ab. Diese betreibt daraus die Zwangsversteigerung des belasteten Hofes des Klägers.

Der Kläger macht u.a. geltend, die zum Zwecke der Umschuldung getroffenen Vereinbarungen, insbesondere der von ihm mit Ke. und Ka. auf der Grundlage des Schreibens von Rechtsanwalt K. vom 28. Januar 1986 geschlossene Darlehensvertrag, seien sittenwidrig. Den Geldgebern sei es von vornherein darauf angekommen, sein Anwesen im Wert von über 3 Mio. DM zu einem Spottpreis zu erwerben.

Das Landgericht hat die Vollstreckungsgegenklage für begründet erachtet. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Klageabweisung.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen ausgeführt:

Dem Kläger stünden dauerhafte Einwendungen aus dem Sicherungsvertrag gegenüber dem Anspruch der Beklagten aus der Grundschuld zu. Die Vereinbarungen, die mit dem Kläger zum Zweck der Umschuldung getroffen wurden, seien einschließlich des von ihm mit Ke. und Ka. geschlossenen Darlehensvertrages wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig (§ 138 Abs. 1 BGB). Sie hätten nur scheinbar den Interessen des Klägers gedient. Die Gesamtschau unter Berücksichtigung von Inhalt, Zweck und Beweggrund ergebe, daß in erster Linie die Berater und "Helfer" des Klägers von dem Konzept hätten profitieren können und daß das dem Kläger in Aussicht gestellte Ziel nicht erreichbar gewesen sei. Die Notlage des Klägers, einer geistig und intellektuell sehr bescheiden ausgestatteten Persönlichkeit, sei in einer von der Rechtsordnung nicht gedeckten Art und Weise mißbraucht worden.

Die Nichtigkeit des der Umschuldung zugrundeliegenden sittenwidrigen Darlehensvertrages führe zur Unwirksamkeit der Grundschuldbestellung, die gerade im Hinblick auf die Umschuldung zur Sicherung der dem Kläger von Ke. und Ka. gewährten Darlehen sowie des diesen von der Me.-Bank zum Zwecke des Forderungsankaufs gegebenen Darlehens bestellt worden sei. Die Beklagte als Zessionarin

könne sich nicht auf einen gutgläubigen Erwerb der Grundschuld berufen. Sie müsse sich gemäß §§ 1192 Abs. 1, 1157, 892 Abs. 1 BGB den Einwand der Sittenwidrigkeit beim Umschuldungsgeschäft und der Unwirksamkeit der Grundschuldbestellung entgegenhalten lassen. Bereits im Zeitpunkt der Grundschuldabtretung sei der gesamte Einredetatbestand verwirklicht gewesen. Der Beklagten sei über ihren Vertreter, Rechtsanwalt W., auf dessen Kenntnis gemäß § 166 Abs. 1 BGB abzustellen sei, die Unredlichkeit des Geschäfts und damit die Unwirksamkeit der Grundschuldbestellung bekannt gewesen. Rechtsanwalt W. sei in den gesamten Umschuldungsplan eingeweiht gewesen und habe das Geschehen auch aktiv unterstützt. Dies ergebe sich u.a. aus der Korrespondenz mit Rechtsanwalt K.

II.

Diese Ausführungen halten in einem entscheidenden Punkt rechtlicher Prüfung nicht stand.

Der Kläger kann der Zwangsvollstreckung der Beklagten aus der notariellen Grundschuldbestellungsurkunde weder die Nichtigkeit der Grundschuldbestellung noch die vom Berufungsgericht für gegeben erachteten Einwendungen gemäß §§ 767, 795 ZPO entgegenhalten. Soweit solche Einwendungen ursprünglich bestanden haben sollten, sind sie inzwischen erloschen.

1. Auszugehen ist von der rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellung des Berufungsgerichts, die Me.-Bank habe dem Kläger kein Darlehen gewährt. Ihre Vertragspartner waren Ke. und Ka. Daraus folgt, daß aus diesem Verhältnis dem Kläger keine Einwendungen erwachsen

konnten, die der Zwangsvollstreckung aus der streitgegenständlichen Grundschuld entgegengehalten werden könnten. Daß der von Ke. und Ka. mit der Me.-Bank am 13. März 1986 abgeschlossene Darlehensvertrag oder die Sicherungsvereinbarung vom gleichen Tage sittenwidrig wären, ist nicht festgestellt und nicht ersichtlich.

2. Ob - wie das Berufungsgericht gemeint hat - die von Ke. und Ka. und dem Kläger abgeschlossenen Rechtsgeschäfte wegen Sittenwidrigkeit zu Einwendungen gegen die zugunsten der RaiBa bestellte, im Grundbuch eingetragene Grundschuld oder gar zu deren Nichtigkeit geführt haben, bedarf keiner Entscheidung. Denn die Me.-Bank hat die Grundschuld jedenfalls einredefrei gutgläubig erworben.

a) Eine Einwendung oder Einrede, die dem Eigentümer aufgrund eines zwischen ihm und dem bisherigen Grundschuldgläubiger bestehenden Rechtsverhältnisses gegen die Grundschuld zusteht, kann - wie aus §§ 1192 Abs. 1, 1157, 892 BGB folgt - nach Abtretung der Grundschuld auch dem neuen Grundschuldgläubiger entgegengesetzt werden, wenn die Einwendung oder Einrede im Zeitpunkt der Abtretung dem neuen Grundschuldgläubiger bekannt war oder aus dem Grundbuch ersichtlich gewesen ist (vgl. BGHZ 85, 388, 390). Andernfalls erwirbt der neue Gläubiger die Grundschuld einredefrei. Dies gilt auch dann, wenn der Zessionar nicht nur die Sicherungsgrundschuld, sondern zugleich die gesicherte Forderung erwirbt; die zusätzliche Abtretung der Forderung verschlechtert die Rechtsstellung des Grundschuldgläubigers ebensowenig, wie dies in der vergleichbaren Lage bei gemeinsamer Abtretung von Wechsel und zugrundeliegender Forderung der Fall ist (BGHZ 103, 72, 81). Wer eine Grundschuld einredefrei erworben hat, ist Berechtigter. Einer wirksamen Übertragung auf einen Folgerwerber steht deswegen dessen eventuelle Kenntnis über das

frühere Bestehen von Einwendungen oder Einreden nicht entgegen (vgl. BayObLG NJW-RR 1987, 789, 791; RGZ 134, 283, 284; einhellige Meinung, statt aller: MünchKomm/Wacke, 3. Aufl. § 892 BGB Rdn. 74 m.w.Nachw.). Das Berufungsgericht hat verkannt, daß diese Voraussetzungen hier vorliegen.

b) Die Beklagte hat die Grundschuld vom Bankhaus Ma. erworben, dem sie von der Me.-Bank abgetreten worden war, die wiederum die Grundschuld von der RaiBa als ursprünglicher Gläubigerin erworben hatte. Das Berufungsgericht ist rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, daß alle Zessionare der Grundschuld bis hin zur Ma. Bank gutgläubig waren. Der Kläger hat nicht behauptet, daß ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen war, Anhaltspunkte für eine solche Eintragung bestehen nicht. Da die Me.-Bank unstreitig mit den im Vorfeld ihres Kreditengagements abgeschlossenen, möglicherweise sittenwidrigen Rechtsgeschäften nichts zu tun hatte, hat sie die Grundschuld jedenfalls gutgläubig einredefrei erworben, so daß es auf den guten Glauben ihrer Rechtsnachfolger nicht mehr ankommt.

Da der Rechtsverlust des Klägers spätestens durch die Abtretung der Grundschuld an die Me.-Bank eingetreten ist, war - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - die etwaige Bösgläubigkeit der Beklagten beim Rechtserwerb der Grundschuld rechtsunerheblich. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob Rechtsanwalt W., der nach den rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts in den gesamten Umschuldungsplan eingeweiht gewesen ist und das Geschehen aktiv unterstützt hat, den Kläger vorsätzlich sittenwidrig geschädigt hat (§ 826 BGB). Sein Verhalten als Vertreter von Ka. und Ke. in den Jahren 1987 und 1988, für das er einzustehen hat, ist der Beklagten im übrigen nicht zuzurechnen. Sie wurde bei Abschluß des

Vertrages vom 22. März 1988, durch den sie die Forderungen von Ke. und Ka. gegen den Kläger erwarb, nicht von Rechtsanwalt W. vertreten. Dieser ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in dem hier interessierenden Zusammenhang erst wesentlich später, Ende 1993/Anfang 1994, bei Stellung des Antrages auf Eintragung der Beklagten als Gläubigerin der streitgegenständlichen Grundschuld für diese tätig geworden.

III.

Das Berufungsurteil war daher aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO). Da weitere Feststellungen nicht zu treffen sind, konnte der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO) und die Klage abweisen.

Nobbe

Bungeroth

Richter am Bundesgerichtshof Dr. van Gelder
ist wegen Urlaubs an der
Unterzeichnung gehindert

Nobbe

Müller

Wassermann