



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 39/16

Verkündet am:  
23. Juni 2017  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 418 Abs. 1 Satz 3

Für die Einwilligung nach § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB in die Schuldübernahme kommt es auf diejenige des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers an und nicht auf die eines künftigen bzw. wirtschaftlichen Eigentümers.

BGH, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 39/16 - OLG Rostock  
LG Stralsund

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. April 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Weinland, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Oberlandesgerichts Rostock - 1. Zivilsenat - vom 13. Januar 2016 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Dr. S. war Eigentümer eines Grundstücks in P. . Er verkaufte es mit notariellem Vertrag vom 27. August 1998 unter Erteilung einer Belastungsvollmacht an die K. GmbH, die dieses teilen, mit Häusern bebauen und anschließend veräußern wollte, und ließ es an sie auf. Zur Finanzierung des Vorhabens gewährte die Rechtsvorgängerin der Beklagten (fortan: Beklagte) der K. GmbH mit Vertrag vom 11. November 1999 / 13. Januar 2000 einen Kredit. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkei-

ten hatte die K. GmbH am 3. November 1999 unter Verwendung der Belastungsvollmacht des noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragenen Dr. S. zugunsten der Beklagten an dem Grundstück zwei Sicherungsgrundschulden über (umgerechnet) 66.467,94 € und 193.779,62 € bestellt und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde in das Grundstück in der Weise unterworfen, dass die Zwangsvollstreckung auch gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist.

2 Am 30. Juni 2000 wurde zugunsten der K. GmbH eine Auflassungsvormerkung im Rang nach den Grundschulden in das Grundbuch eingetragen. Am 31. Juli 2000 verkaufte sie eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks unter Abtretung der Auflassungsvormerkung an die Klägerin; die Eintragung der Abtretung in das Grundbuch erfolgte am 28. März 2001. Kurz darauf fiel die K. GmbH in die Insolvenz.

3 Am 14. Mai 2001 schloss der Insolvenzverwalter der K. GmbH mit der K. H. GmbH einen notariellen „Grundstückskaufvertrag im Wege der Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruchs“. Darin übernahm die K. H. GmbH alle Rechte und Pflichten der K. GmbH aus näher bezeichneten Grundstückskaufverträgen. Am 5. Juli 2001 erhielt Dr. S. den Kaufpreis.

4 Mit Vereinbarung vom 12./17. Juli 2001 übernahm die K. H. GmbH mit Zustimmung der Beklagten die Kreditverbindlichkeiten der insolventen K. GmbH und trat an deren Stelle in das Kreditverhältnis mit der Beklagten ein. Zugleich wurde vereinbart, dass u.a. die beiden auf dem Grundstück in P. lastenden Grundschulden fortan der Sicherung der Ansprüche der Beklagten gegenüber der neuen Schuldnerin dienen. Dr. S., der zu diesem

Zeitpunkt noch im Grundbuch als Eigentümer des Grundstücks eingetragen war, war an der Vereinbarung nicht beteiligt. Ein halbes Jahr später fiel auch die K. H. GmbH in die Insolvenz. Die Beklagte kündigte daraufhin die Darlehen.

5 Ende 2002 wurde die K. GmbH als Eigentümerin des Grundstücks in P. in das Grundbuch eingetragen. Am 7. März 2003 erklärten der Insolvenzverwalter der K. H. GmbH und die Klägerin die Auflassung hinsichtlich der nunmehr vermessenen Teilfläche dieses Grundstücks. Im Februar 2005 wurde die K. H. GmbH als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen.

6 Die Beklagte betreibt die Zwangsvollstreckung aus den beiden Sicherungsgrundschulden. Am 15. Juni 2009 wurde die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet. Am 1. September 2010 wurde die Klägerin als Eigentümerin der vermessenen Teilfläche des Grundstücks (künftig: Grundstück) in das Grundbuch eingetragen.

7 Auf Antrag der Klägerin hat das Landgericht die Zwangsversteigerung für unzulässig erklärt und die Beklagte verurteilt, eine Löschungsbewilligung für die beiden auf dem Grundstück der Klägerin lastenden Grundschulden abzugeben. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten die Zwangsvollstreckung nur insoweit für unzulässig erklärt, als sie einen Gesamtbetrag von 143.784,57 € übersteigt. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

8 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klägerin als Eigentümerin des von der Zwangsversteigerung betroffenen Grundstücks zur Erhebung der Vollstreckungsabwehrklage aktiv legitimiert. Sie wende aber ohne Erfolg ein, dass die Beklagte nicht mehr Inhaberin der Grundschulden sei. Das Fehlen der Einwilligung des damaligen Grundstückseigentümers Dr. S. zu der am 12./17. Juli 2001 zwischen der K. GmbH und der K. H. GmbH vereinbarten befreienden Schuldübernahme habe nicht zu einem Erlöschen der auf dem Grundstück lastenden Grundschulden nach § 418 Abs. 1 Satz 2 BGB geführt. Auf seine Einwilligung komme es nicht an, weil er nicht Sicherungsgeber im Sinne des § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB sei. Unter Berücksichtigung des zwischen Dr. S. und der K. GmbH geschlossenen Kaufvertrages, der bewilligten Auflassungsvormerkung und der erteilten Belastungsvollmacht sowie im Hinblick auf die am 5. Juli 2001 erfolgte Kaufpreisüberweisung sei tatsächlich und nach dem wirtschaftlichen Interesse nicht Dr. S., sondern die K.

GmbH Sicherungsgeberin der Grundschulden. Deren Zustimmung habe aber vorgelegen. Die Grundschulden valutierten jedoch nur noch in Höhe von 143.784,57 €; daher sei die Zwangsvollstreckung nur in dieser Höhe zulässig.

9 Da die Grundschulden teilweise noch valutierten, sei für eine Verurteilung der Beklagten zur Erteilung von Löschungsbewilligungen kein Raum.

II.

10            Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht  
stand.

11            1. Nicht frei von Rechtsfehlern geht das Berufungsgericht davon aus,  
dass die von der Klägerin erhobene Vollstreckungsabwehrklage gemäß § 767  
Abs. 1 ZPO i.V.m. § 794 Abs. 1 Nr. 5, § 795 ZPO zulässig ist.

12            a) Die Vollstreckungsabwehrklage nach § 767 ZPO ist von „dem Schuld-  
ner“ zu erheben. Die Erhebung der Klage durch den richtigen Kläger, den Voll-  
streckungsschuldner, betrifft die Prozessführungsbefugnis und ist somit Zuläs-  
sigkeitsvoraussetzung. Schuldner im Sinne von § 767 ZPO ist derjenige, gegen  
den sich die Zwangsvollstreckung richtet, der also in dem vollstreckbaren Titel  
oder in der gegen den Rechtsnachfolger erteilten Vollstreckungsklausel als  
Schuldner aufgeführt ist (BGH, Urteil vom 3. November 2015 - II ZR 446/13,  
NZG 2016, 221 Rn. 22 mwN). Erklärt - wie hier - der Eigentümer eines Grund-  
stücks in einer notariellen Urkunde, dass er sich und den jeweiligen künftigen  
Eigentümer wegen des Anspruchs auf Zahlung aus dem Grundstück (§ 1191 f.,  
§ 1147 BGB) der Zwangsvollstreckung in das Grundstück unterwerfe, so ist er  
oder der zum Zeitpunkt des Vollstreckungsbeginns eingetragene (Nachfolge-)  
Eigentümer Vollstreckungsschuldner (BGH, Urteil vom 25. September 2006  
- II ZR 218/05, ZIP 2006, 2128 Rn. 9).

13            Wird im Laufe des Vollstreckungsverfahrens ein neuer Eigentümer in das  
Grundbuch eingetragen, hat dies auf den Fortgang des Verfahrens gegen den  
bei Beschlagnahme des Grundstücks eingetragenen Grundstückseigentümer  
keinen Einfluss. Dies gilt auch dann, wenn - wie hier - der Eigentumserwerb auf  
einem vorgemerkten Anspruch beruht und die Zwangsversteigerung aus einem

gegenüber der Vormerkung vorrangigen Recht betrieben wird (vgl. Senat, Beschluss vom 9. Mai 2014 - V ZB 123/13, BGHZ 201, 157 Rn. 22). Das Verfahren wird unabhängig davon fortgesetzt, ob der Eigentumswechsel nach Wirksamwerden der Beschlagnahme als Verstoß gegen das Veräußerungsverbot (§ 23 Abs. 1 Satz 1 ZVG) dem Vollstreckungsgläubiger gegenüber unwirksam ist (Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 26 Rn. 2.2) oder ob der Erwerber trotz der Beschlagnahme des Grundstücks im Verhältnis zu dem betreibenden Gläubiger auf der Grundlage von § 878 BGB oder von § 892 BGB wirksam Eigentum erworben hat und daher § 26 ZVG Anwendung findet (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 18). Der neue Eigentümer tritt nicht als Vollstreckungsschuldner ein (Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 26 Rn. 4; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 26 Rn. 2.9; ders., BGHReport 2007, 580; Jursnik, MittBayNot 1999, 125, 126; vgl. auch BGH, Urteil vom 19. November 1987 - IX ZR 251/86, NJW 1988, 828, 829).

14            b) Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts ist die Klägerin danach nicht Schuldnerin im Sinne des § 767 Abs. 1 ZPO und die von ihr erhobene Vollstreckungsabwehrklage deshalb unzulässig. Die Zwangsversteigerung des Grundstücks wurde mit Beschluss vom 15. Juni 2009 angeordnet. Zu diesem Zeitpunkt war noch die K. H. GmbH als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen und damit Vollstreckungsschuldnerin. Die Eintragung der Klägerin als neue Eigentümerin des Grundstücks erfolgte erst am 1. September 2010.

15            2. Soweit die Klägerin neben der Vollstreckungsabwehrklage gegen die Beklagte außerdem einen Anspruch gemäß § 894 BGB auf Bewilligung der Löschung der beiden Grundschulden geltend macht (vgl. hierzu Senat, Versäumnisurteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 56/14, NJW 2015, 2872 Rn. 7 mwN), geht das

Berufungsgericht zwar zu Recht von der Zulässigkeit der Klage aus. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich der geltend gemachte Anspruch aber nicht verneinen. Es nimmt rechtsfehlerhaft an, dass ein Lösungsanspruch der Klägerin nicht bestehe, weil die Beklagte noch Inhaberin der Grundschulden sei. Damit verkennt es, dass die zwischen der K.

GmbH und der K. H. GmbH vereinbarte Schuldübernahme vom 12./14. Juli 2001 wegen Fehlens der Einwilligung des damaligen Grundstückseigentümers Dr. S. dazu geführt hat, dass die Grundschulden zu Eigentümergrundschulden geworden sind.

16 a) Nach einer Schuldübernahme geht eine für die übernommene Schuld bestehende Grundschuld gemäß § 418 Abs. 1 Satz 2 BGB und dem nach § 1192 Abs. 1 BGB auch auf die Grundschuld anwendbaren § 1168 Abs. 1 BGB auf den Grundstückseigentümer über; dies gilt auch, wenn die Sicherheit - wie hier - in einer Sicherungsgrundschuld besteht (Senat, Versäumnisurteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 56/14, NJW 2015, 2872 Rn. 7, 14 mwN). Diese Vorschriften finden nach § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB aber keine Anwendung, wenn derjenige, welchem der verhaftete Gegenstand zur Zeit der Schuldübernahme gehört, in die Schuldübernahme einwilligt.

17 b) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kommt es für die Einwilligung nach § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB nicht auf die der K. GmbH als „wirtschaftlicher“ oder „künftiger“ Eigentümerin des Grundstücks an, sondern auf diejenige von Dr. S. als dem zum Zeitpunkt der Schuldübernahme im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

18

aa) Bereits der Wortlaut des § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB, wonach die Zustimmung desjenigen maßgeblich ist, dem der verhaftete Gegenstand zur Zeit der Schuldübernahme „gehört“, legt nahe, dass es auf die Einwilligung des eingetragenen Eigentümers ankommt. Dies entspricht auch den Vorstellungen der Vorkommission des Reichsjustizamtes (RJA), die zu der (Vorgänger-)Vorschrift ausgeführt hatte, es empfehle sich „die Aufrechterhaltung des Pfandrechts in allen Fällen davon abhängig zu machen, daß derjenige, welcher zur Zeit der Schuldübernahme sich im Eigentum der verpfändeten Sache befindet, der Schuldübernahme zustimme“ (abgedruckt in Jakobs/Schubert, Die Beratungen des BGB, Recht der Schuldverhältnisse, Bd. I, S. 877 f.). Dem hat der historische Gesetzgeber mit dem damals beschlossenen § 317 Abs. 1 E I-RJA (jetzt: § 418 Abs. 1 BGB) Rechnung getragen. Dies entspricht auch dem Sinn und Zweck der Vorschrift. § 418 Abs. 1 BGB dient dem Schutz des Eigentümers, der im Vertrauen auf die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft eines bestimmten Schuldners eine Hypothek bzw. Grundschuld bestellt. Er hat ein schutzwürdiges Interesse daran, nicht ohne seinen Willen für einen anderen, möglicherweise unsicheren Schuldner mit seinem Grundstück einstehen zu müssen (vgl. BGH, Urteil vom 3. Februar 1966 - II ZR 176/63, WM 1966, 577, 579; Urteil vom 1. Oktober 1991 - XI ZR 186/90, BGHZ 115, 241, 244).

19

bb) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es für die Einwilligung nach § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB auch dann auf diejenige des eingetragenen Eigentümers und nicht auf die eines künftigen bzw. wirtschaftlichen Eigentümers an, wenn zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen, der Kaufpreis entrichtet und ihm durch den Grundstückseigentümer eine Belastungsvollmacht erteilt worden ist. Der Gesetzgeber wollte mit § 418 Abs. 1 BGB „klare und bestimmte Verhältnisse“ (Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs,

Band I, S. 424; vgl. auch BGH, Urteil vom 3. Februar 1966 - II ZR 176/63, WM 1966, 577, 579) schaffen. Dem widerspräche es, die für die Zustimmung nach § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB maßgebliche Person nach wirtschaftlichen Kriterien entsprechend den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles zu bestimmen. Im Übrigen bleibt es dem Erwerber eines Grundstücks, den der Verkäufer - wie hier - durch Erteilung einer Belastungsvollmacht zur Bestellung von Grundschulden ermächtigt hat, unbenommen, einem etwaigen Interesse an einer künftigen Schuldübernahme durch einen Dritten durch entsprechende Vereinbarungen bereits bei Vertragsschluss mit dem Verkäufer Rechnung zu tragen.

20 cc) Anders als das Berufungsgericht meint, ist die nach § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB für die Zustimmung maßgebliche Person auch nicht durch Auslegung der zwischen der K. GmbH als Darlehensnehmerin und der Bank getroffenen Sicherungsvereinbarung festzustellen. Das Berufungsgericht beruft sich zu Unrecht auf die Rechtsprechung des Senats, wonach die Person des Sicherungsgebers, auch wenn die Grundschuld auf dem einem Dritten gehörenden Grundstück lastet, nicht nach sachenrechtlichen Gesichtspunkten, sondern durch Auslegung der Sicherungsvereinbarung zu ermitteln ist (Urteile vom 20. November 2009 - V ZR 68/09, WM 2010, 210 Rn. 14 und vom 19. April 2013 - V ZR 47/12, WM 2013, 1070 Rn. 22, insoweit in BGHZ 197, 155 nicht abgedruckt). Diese Grundsätze sind nicht auf § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB übertragbar. Erforderlich ist die Einwilligung desjenigen, der durch § 418 Abs. 1 BGB geschützt werden soll. Das ist nicht derjenige, der dem Gläubiger das Grundpfandrecht beschafft und mit diesem den Sicherungsvertrag geschlossen hat. Vielmehr soll, wie bereits dargelegt, der Eigentümer, für den die Person des Schuldners zentrale Bedeutung hat und der mit diesem die Bedingungen der Zurverfügungstellung des Grundstücks vereinbart und dabei regelmäßig auch schuldrechtliche Absprachen zur Begrenzung seiner Haftung getroffen

hat, vor der mit einem Schuldneraustausch verbundenen Änderung seines Haftungsrisikos geschützt werden (vgl. BGH, Urteil vom 1. Oktober 1991 - XI ZR 186/90, BGHZ 115, 241).

21 c) Da es an einer Einwilligung des damaligen Eigentümers Dr. S. in die Schuldübernahme fehlt, sind die Grundschulden kraft Gesetzes auf ihn übergegangen.

### III.

22 Die Sache ist noch nicht zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO) und deshalb zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Für die neue Verhandlung weist der Senat auf Folgendes hin:

23 1. Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts ist die Vollstreckungsabwehrklage unzulässig. Anders verhielte es sich nur, wenn das ursprünglich gegen die K. H. GmbH gerichtete Zwangsversteigerungsverfahren nach der Grundbucheintragung der Klägerin als neuer Eigentümerin nach Umschreibung der Vollstreckungsklausel gegen diese fortgesetzt worden wäre. In der neuen Verhandlung wird das Berufungsgericht Gelegenheit haben, sich mit diesem bislang weder von den Parteien noch von den Vorinstanzen in den Blick genommenen Gesichtspunkt zu befassen.

24 2. Hinsichtlich des neben der Vollstreckungsabwehrklage geltend gemachten Grundbuchberichtigungsanspruchs nach § 894 BGB, der nur dem wirklichen Inhaber des betroffenen Rechts zusteht (vgl. Senat, Urteil vom

17. Juni 2005 - V ZR 78/04, NJW 2005, 2983; Staudinger/Gursky, BGB [2013], § 894 Rn. 69 mwN), geht das Berufungsgericht zwar zu Recht davon aus, dass die Klägerin von der K. H. GmbH das Eigentum an dem Grundstück erworben hat. Gemäß § 891 Abs. 1 BGB wird vermutet, dass der im Grundbuch als Eigentümerin eingetragenen Klägerin dieses Recht auch tatsächlich zusteht. Es wäre daher Sache der Beklagten, jede von der Klägerin dargelegte oder sonst konkret in Betracht kommende Möglichkeit des Erwerbs, insbesondere die hier naheliegende Möglichkeit einer nachträglichen Genehmigung der Auflassung durch die Vertragsbeteiligten (vgl. Senat, Urteil vom 13. November 1998 - V ZR 29/98, NJW-RR 1999, 376, 377), zu widerlegen, wobei für die Widerlegung der volle Beweis des Gegenteils erbracht werden muss (vgl. Senat, Urteil vom 2. Dezember 2005 - V ZR 11/05, NJW-RR 2006, 662 Rn. 11). Daran fehlt es hier.

25 Ein Grundbuchberichtigungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte bestünde aber nur, wenn sie auch im Verhältnis zu der Beklagten als Eigentümerin des Grundstücks anzusehen ist. Die Beschlagnahme des Grundstücks hat zu einem Veräußerungsverbot geführt. Dies hat grundsätzlich zur Folge, dass eine gegen das Verbot verstoßende Eigentumsübertragung gegenüber dem Vollstreckungsgläubiger unwirksam ist (§ 23 Abs. 1 Satz 1 ZVG i.V.m. §§ 135, 136 BGB). Dem steht nicht entgegen, dass die Klägerin das Eigentum aufgrund eines vorgemerkten Anspruchs erworben hat, da die Beklagte die

Zwangsvollstreckung aus einem der Auflassung vorrangigen Recht betreibt (vgl. Senat, Beschluss vom 9. Mai 2014 - V ZB 123/13, BGHZ 201, 157 Rn. 23). Der Eigentumserwerb wäre aber dann im Verhältnis zu der Beklagten als Vollstreckungsgläubigerin wirksam, wenn die Klägerin auf der Grundlage von § 878 BGB oder von § 892 BGB Eigentum erworben hätte. Ob es sich hier so verhält, wird das Berufungsgericht zu prüfen haben.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Weinland

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

LG Stralsund, Entscheidung vom 28.03.2013 - 4 O 91/10 -

OLG Rostock, Entscheidung vom 13.01.2016 - 1 U 166/13 -