

Landgericht Münster, 5 T 557/18

Datum:

10.12.2018

Gericht:

Landgericht Münster

Aktenzeichen:

5 T 557/18

Vorinstanz:

Amtsgericht Münster, 9 K 4/18

Tenor:

Die Kosten des Verfahrens werden der Gläubigerin auferlegt.

Der Verfahrenswert wird auf 117.000 EUR festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

1

Gründe:

2

I.

3

Am 07.02.2013 bestellte die Schuldnerin zur Absicherung ihr gewährter Darlehen zugunsten der Gläubigerin eine Grundschuld an ihrem im Grundbuch von I eingetragenen Wohnungseigentum, unterwarf sich wegen aller diesbezüglicher Ansprüche der Gläubigerin der sofortigen Zwangsvollstreckung in das belastete Eigentum, übernahm die persönliche Haftung für die Zahlung eines entsprechenden Geldbetrags und unterwarf sich auch insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung. Unter Ziffer 3.3 der Urkunde beantragte die Schuldnerin beim Notar u.a., der Gläubigerin eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, wobei sie auf den Nachweis der Tatsachen verzichtete, die das Entstehen und die Fälligkeit der Grundschuld und der Nebenleistung bedingen. Ebenfalls am 07.02.2013 erteilte der Notar der Gläubigerin eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zum Zwecke der Zwangsvollstreckung (Hülle Blatt 3 der Akte).

4

Mit Anwaltschriftsatz vom 05.07.2017 (Blatt 48) kündigte die Gläubigerin die Darlehen und die Grundschuld fristlos, die Kündigung wurde der Schuldnerin am 13.07.2017 zugestellt (Blatt 59).

5

Mit Anwaltschriftsatz vom 02.02.2018 (Blatt 1) beantragte die Gläubigerin beim Amtsgericht Münster die Anordnung der Zwangsversteigerung des belasteten Wohnungseigentums wegen der ihr zustehenden dinglichen und persönlichen Forderung von 117.000 EUR.

6

Nach einem entsprechenden gerichtlichen Hinweis (Blatt 4) und Eingang einer daraufhin abgegebenen Stellungnahme der Gläubigerin (Blatt 32) wies das Amtsgericht den Zwangsversteigerungsantrag mit Beschluss vom 26.06.2018 (Blatt 60) zurück im Wesentlichen mit der Begründung, dass die am 07.02.2013 erteilte Vollstreckungsklausel nichtig sei, und zwar deshalb, weil zum Zeitpunkt der Klauselerteilung die Fälligkeitsvoraussetzungen des durch das Risikobegrenzungs-gesetz neu gefassten § 1193 BGB – Kündigung der Grundschuld und Ablauf einer Kündigungsfrist von 6 Monaten – noch gar nicht hätten vorliegen können. Zwar habe die Schuldnerin auf den Nachweis dieser Fälligkeitsvoraussetzungen verzichtet, ein solcher Verzicht sei aber unzulässig, weil mit ihm das gesetzgeberische Anliegen des Risikobegrenzungs-gesetzes – Schuldnerschutz - umgangen werde.

7

Gegen diese ihrem Verfahrensbevollmächtigten am 29.06.2018 (Blatt 79) zugestellte Entscheidung legte die Gläubigerin am 09.07.2018 Beschwerde ein (Blatt 84) und begründete diese mit Schriftsatz vom 27.07.2018 (Blatt 105). Der Notar habe die Vollstreckungsklausel wegen des von der Schuldnerin erklärten Nachweisverzichts bereits am Tag der Grundschuldbestellung erteilen dürfen, wobei es ohnehin nicht Sache des Versteigerungsgerichts sei, die Rechtmäßigkeit einer vom Notar erteilten Vollstreckungsklausel zu überprüfen. Da sich § 1193 BGB nur auf das Kapital der Grundschuld beziehe, hindere eine etwaige Unwirksamkeit der Vollstreckungsklausel im Übrigen weder eine Vollstreckung wegen der Zinsen und Nebenleistung der Grundschuld noch eine Vollstreckung aus der persönlichen Haftungs- und Unterwerfungserklärung als abstraktem Schuldversprechen.

8

Das Amtsgericht half der Beschwerde mit Beschluss vom 30.08.2018 (Blatt 115) mit näherer Begründung nicht ab.

9

Die Gläubigerin wiederholte und vertiefte ihr Vorbringen mit Schriftsatz vom 12.10.2018 (Blatt 139). Mit Schriftsatz vom 06.11.2018 (Blatt 148) teilte sie mit, dass die Schuldnerin das belastete Wohnungseigentum veräußert und die Forderungen der Gläubigerin abgelöst habe. Sie erklärte das Verfahren für erledigt und beantragte, die Kosten des Versteigerungs- und des Beschwerdeverfahrens der Schuldnerin aufzuerlegen.

10

Die Schuldnerin hat der Erledigungserklärung trotz entsprechenden Hinweises nicht
11

binnen zwei Wochen seit ihrer Zustellung (Blatt 150, 153) widersprochen.

12

II.

13

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91a ZPO.

14

Die §§ 91 ff ZPO sind vorliegend anwendbar, da sich die Beteiligten im Streit um die Anordnung der Zwangsversteigerung in der Regel – und so auch hier – wie in einem kontradiktorischen Verfahren gegenüberstehen.

15

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Gläubigerin zu tragen, weil das Amtsgericht die beantragte Anordnung der Zwangsversteigerung zu Recht abgelehnt hat. Die Kammer schließt sich insoweit nach eigener Prüfung den ausführlichen Ausführungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung und im Nichtabhilfebeschluss an, nimmt zur Vermeidung von Wiederholungen darauf Bezug und fasst die Entscheidungsgründe wie folgt zusammen:

16

Mit der notariellen Grundschuldbestellungsurkunde liegt zwar ein für die Zwangsvollstreckung geeigneter Vollstreckungstitel vor, § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO, es fehlt aber an der erforderlichen Vollstreckungsklausel, §§ 795, 724 ff, 797 ZPO, denn die vom Notar erteilte Vollstreckungsklausel ist nichtig.

17

Die Grundschuld ist nach Inkrafttreten des Risikobegrenzungsgesetzes bestellt worden mit der Folge, dass gemäß § 1193 Abs. 1 S. 1 und 3 BGB das Kapital der Grundschuld erst nach vorgängiger Kündigung mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten fällig wird und, wenn – wie hier – die Grundschuld der Sicherung einer Geldforderung dient, eine davon abweichende Bestimmung gemäß § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB nicht zulässig ist. Sinn dieser Neuregelung ist nach der Gesetzesbegründung, Hauseigentümer als Schuldner bei finanziellen Schwierigkeiten vor einer sofortigen Fälligkeit und dem damit verbundenen Handlungsdruck zu schützen und ihnen vor Anordnung der Zwangsversteigerung Zeit zu geben, sich auf die Situation einzustellen.

18

Im vorliegenden Fall hat der Notar die Vollstreckungsklausel noch am Tag der Beurkundung der Grundschuldbestellung und damit zu einem Zeitpunkt erteilt, zu dem die Kündigung noch nicht erfolgt, zumindest aber die sechsmonatige Kündigungsfrist noch nicht verstrichen sein

konnte und damit die Voraussetzungen des § 1193 BGB unzweifelhaft noch nicht vorlagen. Ebenso wie das Amtsgericht geht daher auch die Kammer von der Nichtigkeit der Vollstreckungsklausel aus.

19

Daran ändert auch der von der Schuldnerin erklärte Nachweisverzicht nichts. Dieser Nachweisverzicht kann nicht zu einer Umgehung des mit dem Risikobegrenzungs-gesetz verfolgten Schuldnerschutzes führen, zumal er sich lediglich auf den urkundlichen Nachweis der Fälligkeitsvoraussetzungen bezieht, während auf das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen selbst nicht verzichtet wird und auch nicht verzichtet werden kann, wie sich aus § 1193 Abs. 2 Satz 2 BGB ergibt. Eine Klauselerteilung hätte zwingend daher unterbleiben müssen, weil unabhängig von der Frage des Nachweises der Fälligkeit deren Nichtvorliegen für den Notar eindeutig erkennbar auf der Hand lag.

20

Richtig ist, dass grundsätzlich das Vollstreckungsgericht nur zu prüfen hat, ob eine vollstreckbare Ausfertigung vorhanden und ordnungsgemäß, d.h. von der zuständigen Amtsperson, erteilt worden ist, während die mit der Vollstreckungsklausel bescheinigten sachlichen Erfordernisse der Vollstreckung der Nachprüfung durch das Vollstreckungsgericht außerhalb klauselinterner Rechtsbehelfe entzogen sind. Das kann aber dann nicht gelten, wenn – wie hier – die Klauselerteilung offensichtlich fehlerhaft erfolgt ist, weil mit der erteilten Klausel das Vorliegen von Voraussetzungen bescheinigt wird, die denknötwendig zum Zeitpunkt der Erteilung noch gar nicht vorgelegen haben können. Eine derartige offensichtliche Fehlerhaftigkeit der Klausel muss für das Vollstreckungsgericht beachtlich sein.

21

Die nichtige Klausel hindert nicht nur die Vollstreckung wegen des Grundschuldkapitals, sondern auch wegen der Zinsen, der Nebenleistung und der persönlichen Schuldverpflichtung. Wegen der Zielsetzung des Risikobegrenzungs-gesetzes ist nicht nur bezogen auf das Grundschuldkapital, sondern auch bezogen auf Zinsen und Nebenleistung von einer nichtigen Vollstreckungsklausel auszugehen. Die in der Grundschuldbestellungsurkunde enthaltenen Regelungen zur persönlichen Schuldverpflichtung verweisen auf die bestellte Grundschuld, so dass davon auszugehen ist, dass die Fälligkeit der Forderung aus der persönlichen Schuldverpflichtung vereinbarungsgemäß parallel zur Fälligkeit der Grundschuld eintritt mit der Folge, dass § 1193 BGB auch für die persönliche Schuldverpflichtung maßgeblich ist.

22

III.

23

Der festgesetzte Wert entspricht dem Interesse der Gläubigerin an der Anordnung der Zwangsversteigerung, das dem Wert der Forderung entspricht, derentwegen die Zwangsversteigerung beantragt wurde.

24

IV.

25

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde folgt aus § 574 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO. Die Frage hat über den konkreten Fall hinaus Bedeutung. Gleichzeitig ist die instanzgerichtliche Rechtsprechung nicht einheitlich und eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs bislang, soweit ersichtlich, nicht ergangen.

26

Rechtsmittelbelehrung

27

Gegen diesen Beschluss ist die Rechtsbeschwerde statthaft. Diese ist binnen einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung des Beschlusses durch Einreichen einer Beschwerdeschrift bei dem Bundesgerichtshof Karlsruhe, Herrenstr. 45a, 76133 Karlsruhe in deutscher Sprache einzulegen. Die Rechtsbeschwerdeschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung (Datum des Beschlusses, Geschäftsnummer und Parteien) sowie die Erklärung enthalten, dass Rechtsbeschwerde gegen diese Entscheidung eingelegt wird. Die Rechtsbeschwerde ist, sofern die Rechtsbeschwerdeschrift keine Begründung enthält, binnen einer Frist von einem Monat nach Zustellung der angefochtenen Entscheidung zu begründen. Die Begründung der Rechtsbeschwerde muss enthalten:

28

1. die Erklärung, inwieweit die Entscheidung des Beschwerdegerichts oder des Berufungsgerichts angefochten und deren Aufhebung beantragt werde (Rechtsbeschwerdeanträge),

29

2. in den Fällen, in denen die Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde im Gesetz ausdrücklich bestimmt ist eine Darlegung, dass die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert,

30

3. die Angabe der Rechtsbeschwerdegründe, und zwar

31

- die bestimmte Bezeichnung der Umstände, aus denen sich die Rechtsverletzung ergibt;

32

- soweit die Rechtsbeschwerde darauf gestützt wird, dass das Gesetz in Bezug auf das Verfahren verletzt sei, die Bezeichnung der Tatsachen, die den Mangel ergeben.

33

Die Parteien müssen sich vor dem Bundesgerichtshof durch einen beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Rechtsbeschwerdeschrift und die Begründung der Rechtsbeschwerde von einem solchen unterzeichnet sein. Mit der Rechtsbeschwerdeschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift der angefochtenen Entscheidung vorgelegt werden.

34

Unterschriften