

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE AKTENVORTRAG ZIVILRECHT · „DIE ÜBERRASChte BANK“

Richter Dr. Michael Duchstein, Heidelberg*

„Die überraschte Bank“

THEMATIK	Zwangsvollstreckungsrecht, Grundstücksrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Sehr Schwierig
BEARBEITUNGSZEIT	90 Minuten Vorbereitungszeit, 12 Minuten Vortrag
HILFSMITTEL	Schönfelder, Deutsche Gesetze; Palandt, BGB; Thomas/Putzo, ZPO

■ SACHVERHALT

Aktenauszug Rechtsanwalt Christoph Reuter [...] Mannheim, den 1.9.2013

An das
Landgericht Heidelberg
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Abschriften anbei

Eingangsstempel: 3.9.2013

Klage

des Herrn Norbert Schwarz, Puhlstr. 12, 69207 Sandhausen

- Kläger -

gegen

die Hanseatische Sparkasse, vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Sören, Alsterufer 9, 22083 Hamburg

- Beklagte -

* Der *Verfasser* ist Richter auf Probe beim Landgericht Heidelberg.

wegen: Zustimmung zur Löschung einer Grundschuld und Vollstreckungsabwehr

vorläufiger Streitwert: 51.129,19 EUR

Namens und in Vollmacht des Klägers erheben wir Klage mit folgenden Anträgen:

1. Die Beklagte wird verurteilt, eine Willenserklärung dahingehend abzugeben, dass sie der Löschung der Grundschuld Abteilung III Nr. 1 über 100.000,00 DM bzw. 51.129,19 EUR eingetragen zulasten des Teileigentums Grundbuch Heidelberg Blatt Nr. 1247, Nr. 1 – 5, 1/31 (ein einunddreißigstel) Miteigentumsanteil am Flst. Nr. 5058 verbunden mit dem Teileigentum an dem Abstellplatz Nr. 13, Flst. Nr. 5070, 5076, 1/33 (ein dreiunddreißigstel) Miteigentumsanteil am Flst. Nr. 5057, 1/33 (ein dreiunddreißigstel) Miteigentumsanteil am Flst. Nr. 5096, zustimmt.
2. Die Zwangsvollstreckung aus der unter Ziffer 1. genannten Grundschuld wird für unzulässig erklärt.
3. Gemäß § 770 ZPO wird angeordnet, dass die Vollstreckung aus der unter Ziffer 1. genannten Grundschuld bis zur Rechtskraft dieses Urteils einstweilen eingestellt wird.

Begründung:

Der Kläger ist Eigentümer der Immobilie Talstr. 26, Heidelberg (Grundbuch von Heidelberg, Blatt Nr. 1247).

Der Eigentumserwerb erfolgte mit notariellem Vertrag vom 19.12.2006. Der Kläger wurde am 9.1.2007 im Grundbuch eingetragen. Vorherige Eigentümerin war Frau Rosa Schwarz.

Beweis: Eintragungsbekanntmachung (Anlage K1), Grundbuchauszug (Anlage K2)

Zulasten der fraglichen Immobilie ist im Grundbuch (Abteilung III Nr. 1) für die Beklagte eine Grundschuld über 100.000,00 DM (entspricht 51.129,16 EUR) eingetragen.

Beweis: Grundbuchauszug (Anlage K 2)

Bezüglich der streitgegenständlichen Grundschuld existierte vormals eine auf den 1.6.2006 datierende Zweckerklärung. Das Formular der Beklagten haben deren Prokuristin und Frau Rosa Schwarz unterschrieben. Danach sollte die Grundschuld folgende Kredite sichern:

- Kontokorrentkredit bzgl. Konto Nr. 37692685
- Darlehen Nr. 6237451473
- Avalkredit Nr. 7156006746

Beweis: Zum 1.6.2006 datierende Zweckerklärung (Anlage K 3)

Es handelte sich um Kredite, die Herr Markus Müller (der Enkel von Frau Rosa Schwarz) bei der Beklagten hatte. Sämtliche Kredite, auf die sich diese Zweckerklärung bezog, waren Anfang November 2007 getilgt.

Um die streitgegenständliche Grundschuld als Sicherheit für neue Forderungen der Beklagten gegen Herrn Markus Müller zu nutzen, erstellte die Beklagte am 16.11.2007 eine neue Zweckerklärung. Dieses Formular der Beklagten unterzeichneten Frau Rosa Schwarz und die Prokuristin der Beklagten allerdings erst Anfang März 2008.

Beweis: Neue Zweckerklärung (datierend zum 16.11.2007, Anlage K4)

Als Frau Rosa Schwarz die neue Zweckerklärung unterzeichnete, war sie demzufolge nicht mehr Eigentümerin des Grundstücks. Das war auch aus dem Grundbuch ersichtlich, weil der Eigentumswechsel bereits am 9.1.2007 eingetragen worden war.

Beweis: Eintragungsbekanntmachung (Anlage K1)

Die neue, Anfang März 2008 unterzeichnete Zweckerklärung ist unwirksam, weshalb auf ihrer

Basis keine Inanspruchnahme des Klägers bzw. seiner Immobilie (mehr) erfolgen kann. Der Unterzeichner hat die Beklagte deshalb bereits mit Schreiben vom 31.10.2012 aufgefordert, die Zustimmung zur Löschung der fraglichen Grundschuld zu erklären.

Beweis: Diesseitiges Schreiben vom 31.10.2012 (Anlage K6)

Die Beklagte vertrat vorgerichtlich die Auffassung, dass die neue, zum 16.11.2007 datierende und Anfang März 2008 unterzeichnete Zweckerklärung wirksam sei, weil die Beklagte im März 2008 von dem Eigentumswechsel keine Kenntnis gehabt habe. Sie sei deshalb in Bezug auf die Berechtigung zur Abgabe der neuen Zweckerklärung gutgläubig gewesen. Angesichts der bereits im Januar 2007 erfolgten Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch und dem daraus resultierenden öffentlichen Glauben bzw. der gesetzlichen Vermutung des Grundbuchs (§§ 892, 891 BGB) ist ein solcher gutgläubiger Erwerb einer neuen Zweckerklärung jedoch ausgeschlossen. Bekanntlich gibt es eine gesetzliche Vermutung dahingehend, dass der eingetragene Eigentümer, also vorliegend der Kläger, Inhaber sämtlicher Rechte am Grundstück ist. Hierzu gehört selbstverständlich auch das Recht, Zweckerklärungen abzugeben sowie zu ändern. Zwar ist die gesetzliche Vermutung (§ 891 BGB) widerlegbar. Hierzu müssten jedoch besondere Umstände vorliegen und von der Beklagten eingewandt bzw. bewiesen werden, wonach die ehemalige Eigentümerin (Frau Rosa Schwarz) trotz des zwischenzeitlich erfolgten Eigentumswechsels immer noch zur Abgabe einer neuen Zweckerklärung berechtigt gewesen sein sollte. Die bloße Angabe der Beklagten, sie habe bei Entgegennahme der neuen Zweckerklärung den Inhalt des Grundbuchs ignoriert, ist hingegen offensichtlich nicht geeignet, die gesetzliche Vermutung bzw. den öffentlichen Glauben des Grundbuchs zu zerstören.

Mangels Existenz einer wirksamen Zweckerklärung besteht demzufolge ein (unbedingter) Anspruch des Klägers auf Rückgewähr der Grundschuld bzw. auf Zustimmung zur Löschung der Grundschuld.

Die Beklagte hat trotz der oben genannten Aufforderung und Fristsetzung bis heute die geschuldete Zustimmungserklärung zur Löschung nicht abgegeben. Vielmehr hat sie sogar mit Schreiben vom 27.3.2013 die Grundschuld gekündigt und angedroht, sich demnächst aus der Grundschuld zu befriedigen.

Beweis: Schreiben der Beklagten vom 27.3.2013 (Anlage K 8)

Die Beklagte ist demnach nicht nur zur Zustimmung zur Löschung der Grundschuld zu verurteilen. Vielmehr sind auch die ergänzenden Anträge bezüglich der Vollstreckungsabwehr gerechtfertigt.

gez. *Reuter*, Rechtsanwalt

Anlage K3

Hanseatische Sparkasse: Formular Zweckerklärung für Grundschulden

[...]

Die Grundschuld soll folgende Kredite des Herrn Markus Müller sichern:

- Kontokorrentkredit bzgl. Konto Nr. 37692685
- Darlehen Nr. 6237451473
- Avalkredit Nr. 7156006746

Hamburg, den 1.6.2006

Für den Sicherungsgeber: gez. *Rosa Müller*, Für die Sparkasse: gez. *Petersen*, p.p.a.

Anlage K4

Hanseatische Sparkasse, Formular Zweckerklärung für Grundschulden

[...]

Die Grundschuld soll folgende Kredite des Herrn Markus Müller sichern:

- Darlehen Nr. 9374893456

Hamburg, den 16.11.2007

Für den Sicherungsgeber: gez. *Rosa Müller*, Für die Sparkasse: gez. *Petersen*, p.p.a.

Rechtsanwalt Reiner Klaas [...]

An das
Landgericht Heidelberg
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

In Sachen

Schwarz ./.. Hanseatische Sparkasse

- 2 O 121/13 -

zeige ich die Vertretung der Beklagten an. Die Beklagte will sich gegen die Klage verteidigen.
Ich beantrage

kostenpflichtige Klageabweisung.

Begründung:

Frau Rosa Schwarz nahm für Herrn Markus Müller durch Abgabe der Zweckerklärung die Besicherung für ihren Enkel vor, ohne zum Zeitpunkt der Unterzeichnung die Beklagte darüber zu informieren, dass die Immobilie zuvor an den Kläger übertragen worden war. Dies wurde der Beklagtenseite erst im Nachgang bekannt. Frau Rosa Schwarz unterzeichnete die als Anlage K 4 vorgelegte Zweckerklärung, um das Neuengagement ihres Enkels abzusichern. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Beklagte keine Kenntnis über den Eigentumswechsel. Weder Herr Markus Müller noch Frau Rosa Schwarz hatten die Beklagte hierüber informiert. Die streitgegenständliche Grundschuld war und ist bis heute für die Beklagte eingetragen.

Aus den Gesamtumständen ist ersichtlich, dass der Kläger, Frau Rosa Schwarz und Herr Markus Müller konspirativ zusammengewirkt haben. Offensichtlich wollten die drei im bewussten und gewollten Zusammenwirken auf Klägerseite Vermögen verschieben. Damit wollten sie eine berechnete Forderung der Beklagten vereiteln, indem sie eine wirksame Zweckerklärung in eine vermeintlich unwirksame umwandeln.

Fakt ist, dass die Beklagte die ursprüngliche Zweckerklärung nie aufgegeben hätte, wenn die Beteiligten sie nicht über die fehlende Eigentümerstellung getäuscht hätten.

Die Klage ist daher abzuweisen. Vielmehr ist es so, dass die Beklagte einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung gegen den Kläger hat. Immerhin hieß es im notariellen Grundstückskaufvertrag: „Bei der Höhe des Kaufpreises wurde berücksichtigt, dass auf dem Grundstück eine Grundschuld lastet“. Der Kläger hat also beim Kaufpreis Geld gespart und ist dadurch das Risiko eingegangen, dass aus der Grundschuld vollstreckt wird.

gez. *Klaas*, Rechtsanwalt

Rechtsanwalt Christoph Reuter [...]

An das
Landgericht Heidelberg
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

In Sachen

Schwarz ./.. Hanseatische Sparkasse

- 2 O 121/13 -

Ist mit Entschiedenheit zu bestreiten, dass es „auf Klägerseite“ in bewusstem und gewolltem Zusammenwirken eine „Vermögensverschiebung“ gegeben hätte, durch die man irgendeinen Vermögensnachteil der Beklagten erreichen wollte. Die Übertragung des streitgegenständlichen Grundstücks hatte allein das Ziel einer vorweggenommenen Erbfolge. Der Kläger wusste nichts über die Geschäftsbeziehung zwischen der Beklagten und Herrn Müller. Bis heute ist dem Kläger nicht bekannt, ob und ggf. in welcher Höhe die Beklagte Forderungen gegen Herrn Müller hat. Soweit der Kläger weiß, hatte auch Frau Rosa Schwarz niemals detaillierte Kenntnisse von der Geschäftsbeziehung zwischen der Beklagten und Herrn Markus Müller.

Die Beklagte versucht, von ihrem Fehler abzulenken. Wenn sie den offenkundigen Inhalt des Grundbuchs ignoriert, ist sie eben nicht schutzwürdig.

gez. *Reuter*, Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung vor dem LG Heidelberg, Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 5.11.2013

Aktenzeichen 2 O 121/13

Gegenwärtig:
 Vorsitzender Richter am LG Beier
 Richter am Landgericht Schulz
 Richterin Schneider

Für den Kläger: Dieser persönlich sowie für ihn Herr Rechtsanwalt Reuter.
 Für die Beklagte: Herr Rechtsanwalt Klaas.

Eine Güteverhandlung findet statt. Sie hat jedoch keinen Erfolg. Sodann wird in die streitige Verhandlung eingetreten.

Der Klägervertreter stellt den Antrag aus der Klageschrift. Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Der Kläger persönlich erklärt:
 Die Grundstücksübertragung hatte folgenden Sinn: Frau Rosa Schwarz hatte einen unehe-lichen Sohn. Dieser sollte nichts erben.
 Herr Markus Müller hat die früheren Kredite persönlich zurückgezahlt. Wann genau, weiß ich nicht. Er wollte dadurch eine Umschuldung vornehmen. Die Zinsen bei seinem neuen Kredit sind wohl niedriger als die der vorherigen.

Der Beklagtenvertreter erklärt hierzu: Das mag sein.

B.u. v.:

1. Nach Anhörung der Parteien wird der Streitwert auf 51.129,19 EUR festgesetzt.
2. Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf den 19.11.2013, 10 Uhr, Saal 2.

gez. *VRiLG Beier*

Für die Richtigkeit der Übertragung vom Tonaufnahmegerät: gez. *Hurl* (Justizangestellte)

Bearbeitervermerk

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen.
 Die Formalien sind in Ordnung.

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE **AKTENVORTRAG ZIVILRECHT · „DIE ÜBERRASCHE BANK“**

Die in Bezug genommenen Anlagen haben, soweit sie nicht abgedruckt sind, den von den Parteien vorgetragenen Inhalt. Im Übrigen sind nicht abgedruckte Aktenbestandteile ohne Belang.

Sofern Sie einen gerichtlichen Hinweis oder eine Beweiserhebung für erforderlich halten, ist zu unterstellen, dass entsprechende Maßnahmen ohne Erfolg geblieben sind.