



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 248/16

Verkündet am:
30. Juni 2017
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 242 Ba

Es gibt keinen allgemeinen Grundsatz, dass der Sicherungsgeber, der mit dem Sicherungsnehmer eine bestimmte Sicherheit vereinbart hat, einen Austausch dieser Sicherheit gegen eine ihm genehmere verlangen kann (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 3. Februar 2004 - XI ZR 398/02, BGHZ 158, 11).

BGH, Urteil vom 30. Juni 2017 - V ZR 248/16 - OLG Zweibrücken
LG Landau

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Juni 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 28. September 2016 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte teilte ein ihm gehörendes Wohn- und Geschäftshaus in drei Wohneinheiten und eine Teileigentumseinheit auf und verkaufte mit notariellem Kaufvertrag vom 31. Dezember 2005 die Teileigentumseinheit und zwei Wohnungseinheiten an die Klägerin. Eine Wohneinheit verblieb in seinem Eigentum. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 466.800 € vereinbart. Ferner verpflichtete sich die Klägerin zur Zahlung einer Leibrente von 1.400 € monatlich. Zur Sicherung des Rentenanspruchs wurde vereinbarungsgemäß eine Sicherungshypothek bis zu einem Höchstbetrag von 250.000 € in das Grundbuch eingetragen. Die Klägerin bestellte zugunsten einer Bank eine erstrangige Grundschuld zum Betrag von 630.000 €. Ein Rangvorbehalt war bewilligt worden. Die Klägerin verpflichtete sich, die Grundschuld ausschließlich zur Finanzierung eines ersten Kaufpreisanteils und von Renovierungsmaßnahmen zu nutzen, zu denen sie

sich in dem Kaufvertrag verpflichtet hatte. Sie wurde als Eigentümerin der drei Einheiten in das Grundbuch eingetragen. Der Barkaufpreis ist vollständig bezahlt. Renovierungsarbeiten wurden nicht durchgeführt.

2 Die Klägerin beabsichtigt, ihre Miteigentumsanteile zu veräußern. Sie sieht sich hieran durch die zugunsten des Beklagten bestellte Sicherungshypothek gehindert, weil diese bei Ablösung der erstrangigen Grundschuld an die erst Rangstelle vorrücken würde, Erwerbsinteressenten jedoch eine erstrangige Grundschuld als Sicherheit benötigten, um den Kaufpreis zu finanzieren. Sie verlangt daher die Löschung der Hypothek, Zug um Zug gegen Gestellung einer unbefristeten, unwiderruflichen, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts über 250.000 € oder (in erster Instanz: nach Wahl des Beklagten, in zweiter Instanz: hilfsweise) gegen Hinterlegung eines Betrags in dieser Höhe bei dem Amtsgericht.

3 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision will die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht der Klägerin ein Anspruch auf Austausch der Sicherheit nicht zu. Die Klägerin sei nach dem Kaufvertrag verpflichtet, eine Sicherungshypothek zu bestellen. Auf diese habe der Beklagte damit einen Anspruch, der durch die von der Klägerin angestellten Zweckmäßighkeitsüberlegungen grundsätzlich nicht in Frage gestellt werde. Die Be-

schränkung der Verkehrsfähigkeit der Miteigentumsanteile sei von Anfang an absehbar gewesen. Das Verhalten des Beklagten verstoße nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Die Weigerung, dem Austausch einer bestellten Sicherheit zuzustimmen, sei nur dann rechtsmissbräuchlich, wenn der Sicherungsgeber ein berechtigtes Interesse an dem Austausch der Sicherheit habe, während dem Sicherungsgeber schutzwürdige eigene Interessen an deren Beibehaltung fehlten. Das sei nicht der Fall. Es sei zweifelhaft, ob die angebotenen Austauschsicherheiten dem Beklagten eine in jeder Hinsicht gleichwertige Sicherheit böten. Jedenfalls ergebe eine Gesamtschau der zwischen den Parteien gegebenen Anspruchs- und Vertragssituation ein schutzwürdiges Eigeninteresse des Beklagten an der Beibehaltung der Sicherungshypothek.

II.

5 Diese Ausführungen halten im Ergebnis rechtlicher Nachprüfung stand. Die Belastung der Miteigentumsanteile der Klägerin mit der Sicherungshypothek entspricht dem vertraglich Vereinbarten. Ein Anspruch auf Löschung Zug um Zug gegen Gestellung einer Austauschsicherheit kann nicht unter Rückgriff auf § 242 BGB begründet werden.

6 1. Ob ein Anspruch der Klägerin auf Löschung der Sicherungshypothek besteht, beurteilt sich nach der vertraglichen Vereinbarung der Parteien. Die dazu in dem Kaufvertrag getroffene Sicherheitsabrede sieht eine Löschung der Hypothek aber nicht vor.

7 Für eine ergänzende Vertragsauslegung (§ 157 BGB) ist kein Raum. Es fehlt an einer planwidrigen Regelungslücke des Vereinbarten. Eine solche kann nur angenommen werden, wenn die Parteien mit den getroffenen Regelungen ein bestimmtes Ziel erreichen wollten, dies wegen der Lückenhaftigkeit des

Vereinbarten aber nicht gelungen ist (vgl. Senat, Urteil vom 12. Oktober 2012 - V ZR 222/11, NJW-RR 2013, 494 Rn. 9; Urteil vom 23. Mai 2014 - V ZR 208/12, NJW 2014, 3439 Rn. 8). Hingegen darf die ergänzende Vertragsauslegung nicht herangezogen werden, um einem Vertrag aus Billigkeitsgründen einen zusätzlichen Regelungsgehalt zu verschaffen, den die Parteien objektiv nicht vereinbaren wollten (vgl. Senat, Urteil vom 13. Februar 2004 - V ZR 225/03, WM 2004, 2125, 2126 mwN; Urteil vom 22. Januar 2010 - V ZR 170/08, NJW-RR 2010, 885 Rn. 14). Vorliegend fehlt jeglicher Anhaltspunkt dafür, dass die Parteien im Fall der Veräußerung der Miteigentumsanteile durch die Klägerin einen Anspruch auf Löschung der Hypothek begründen wollten. Nach dem Inhalt der Sicherungsabrede war nicht irgendeine Sicherheit vereinbart, sondern gerade die Eintragung einer Sicherungshypothek an den Miteigentumsanteilen der Klägerin an dem Grundstück, an dem der Beklagte ebenfalls einen Miteigentumsanteil hat. Das entspricht dem vertraglich Vereinbarten.

8

2. Eine Modifizierung des vertraglich Vereinbarten käme nur wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) in Betracht. Hierfür ist allerdings kein Raum, wenn sich ein Risiko verwirklicht hat, das nach der vertraglichen Regelung in den Risikobereich einer Partei fällt (vgl. dazu Senat, Urteil vom 1. Juni 1979 - V ZR 80/77, BGHZ 74, 370, 373; Urteil vom 23. Mai 2014 - V ZR 208/12, NJW 2014, 3439 Rn. 22). So ist es hier. Die Klägerin hat mit der Sicherungshypothek und dem Revalutierungsverbot das Risiko der eingeschränkten Verkehrsfähigkeit ihrer Miteigentumsanteile vertraglich übernommen. Für sie war erkennbar, dass die Hypothek im Fall der Veräußerung der Miteigentumsanteile die erste Rangstelle erhalten würde. Mit der nunmehr beabsichtigten Veräußerung verwirklicht sich das Risiko, das nach der vertraglichen Vereinbarung in ihren Risikobereich fällt.

9 3. Allgemeine Billigkeitsgesichtspunkte sind nicht geeignet, einen Anspruch auf Löschung der Hypothek zu begründen. Dem stehen die vertragliche Vereinbarung der Parteien und der durch sie gesetzte Rahmen entgegen. Die Möglichkeit zum Sicherheitenaustausch ist in der vertraglichen Vereinbarung der Parteien nicht angelegt. Dann kann sie losgelöst davon auch nicht aus § 242 BGB hergeleitet werden. Es gibt keinen allgemeinen Grundsatz, dass der Sicherungsgeber, der mit dem Sicherungsnehmer eine bestimmte Sicherheit vereinbart hat, einen Austausch dieser Sicherheit gegen eine ihm genehmere verlangen kann.

10 Ein solcher Grundsatz ergibt sich auch nicht aus dem von der Revision angeführten Urteil des Bundesgerichtshofs vom 3. Februar 2004 (XI ZR 398/02, BGHZ 158, 11). Danach kann ein Darlehensnehmer, der gegen die realkreditgebende Bank einen Anspruch auf Einwilligung in eine vorzeigte Darlehensablösung gegen angemessene Vorfälligkeitsentschädigung hat, bei einer Veräußerung des belasteten Grundstücks anstelle der Ablösung des Darlehens die Zustimmung zu einem bloßen Austausch der vereinbarten Sicherheiten verlangen, wenn eine von dem Darlehensnehmer als Ersatz angebotene Grundschuld das Risiko der realkreditgebenden Bank genauso gut abdeckt wie die der Bank vereinbarungsgemäß eingeräumte Grundschuld, der Darlehensnehmer bereit und in der Lage ist, alle mit dem Sicherungsaustausch verbundenen Kosten zu tragen, und die Bank nicht befürchten muss, etwa bei der Verwaltung oder der Verwertung der Ersatzsicherheit irgendwelche Nachteile zu erleiden (BGH, Urteil vom 3. Februar 2004 - XI ZR 398/02, aaO S. 15). Die Situation der Klägerin ist mit der eines Realkreditnehmers nicht vergleichbar. Die Möglichkeit des Austauschs der Sicherheit ist für den Realkreditnehmer in dem Vertragsverhältnis mit der Bank angelegt. Er kann bei einer beabsichtigten Grundstückveräu-

ßerung die vorzeitige Ablösung des Darlehens und der Grundschuld verlangen (vgl. BGH, Urteil vom 1. Juli 1997 - XI ZR 267/96, BGHZ 136, 161, 165 f.) und der Bank deshalb stattdessen eine gleichartige und gleichwertige Austauschsicherheit anbieten. Deren Sicherungsinteresse wird dadurch nicht berührt. Hier ist es in jeder Hinsicht anders. Die Parteien haben eine bestimmte Sicherheit vertraglich vereinbart, und die Klägerin hat bei dem beabsichtigten Verkauf der Miteigentumsanteile keinen Anspruch auf vorzeitige Ablösung des Rentenversprechens und der Sicherungshypothek. Unabhängig davon, dass die von der Klägerin angebotenen Austauschsicherheiten schon nicht gleichartig sind, weil es sich nicht um dingliche Sicherheiten handelt, ist die Möglichkeit zum Sicherheitenaustausch in der vertraglichen Vereinbarung der Parteien gerade nicht angelegt.

III.

11 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Landau, Entscheidung vom 27.11.2015 - 2 O 192/15 -

OLG Zweibrücken, Entscheidung vom 28.09.2016 - 7 U 164/15 -