
Datum: 03.12.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-5 U 77/12
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:1203:I5U77.12.00

Vorinstanz: Landgericht Hagen, 10 O 264/11
Schlagworte: Verzicht auf ein Flurstück einer Gesamtgrundschild
Normen: §§ 1175 Abs. 1 Satz 2; 1192 BGB
Leitsätze:

Allein aus dem Umstand, dass in einer Zweckerklärung einer Reihe von Zweckerklärungen ein bestimmtes Flurstück, das von einer Gesamtgrundschild erfasst ist, nicht mehr genannt wird, kann nicht geschlossen werden, dass die Sicherungsnehmerin - eine Bank - dieses Grundstück aus seiner Mithaft entlassen will.

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 21.03.2012 verkündete Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

(§ 540 ZPO)

A.

Mit der Klage begehrt der Kläger als Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hagen von G3, Blatt ##7, G3, Flur X, Flurstück X, aus eigenem und aus abgetretenem Recht die Abgabe einer Löschungsbewilligung in Bezug auf eine zu Gunsten der Beklagten in Abt. III zur lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundschuld in Höhe von 1.500.000,00 DM. Wegen des weiteren Tatsachenvortrags der Parteien einschließlich der genauen Fassung der erstinstanzlich gestellten Sachanträge nimmt der Senat auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug (Bl. 100 ff. GA) Bezug.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es ausgeführt, dem Kläger stehe der geltend gemachte Anspruch aus eigenem Recht nicht zu. Zwar habe er zwischenzeitlich das Eigentum an dem mit der streitgegenständlichen Gesamtgrundschuld belasteten Flurstücks X erworben. Beim Erwerb eines mit einer Grundschuld belasteten Grundstücks vom Sicherungsgeber gehe jedoch ein etwaiger Rückgewähranspruch des Sicherungsgebers gegen den Sicherungsnehmer nicht ohne Weiteres, sondern nur durch eine Mitübertragung des Anspruchs auf den Erwerber über. Dem Kläger stehe der Anspruch auch nicht aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zu. Denn die Beklagte habe die Grundschuld an dem Flurstück X nicht durch eine Leistung des Klägers, sondern der Herren L und L2 erlangt. Auch ein Anspruch aus Eingriffskondiktion sei nicht gegeben, da die Beklagte die Gesamtgrundschuld an dem Flurstück X nicht in sonstiger Weise auf Kosten des Klägers erlangt habe.

Dem Kläger stehe der geltend gemachte Anspruch auch nicht aus abgetretenem Recht zu. Eine Abtretung des Anspruchs auf Abgabe der Löschungsbewilligung gehe ins Leere, da den Herren L und L2 ein solcher Anspruch nicht zugestanden habe. Das hier streitgegenständliche Flurstück X sei unstreitig von der ersten Zweckerklärung für Grundschulden vom 20.04.2000 erfasst. Es könne nicht angenommen werden, dass die Beklagte das Flurstück X in der Folgezeit aus der Mithaftung entlassen habe. Die Beklagte habe vorgetragen und auch belegt, dass die Zweckerklärung vom 18.02.2002 im Hinblick auf einen der Fa. L-Immobilien gewährten Kontokorrentkredit bis zum Höchstbetrag von 250.000,00 € erfolgt sei, wobei als Sicherheit die Gesamtgrundschuld in Abt. III lfd. Nr. 1 über 1,5 Mio. DM, Grundbuch G3, Blatt #### und Blatt ##### haben dienen sollen. Dementsprechend seien in der Zweckerklärung vom 18.02.2002 auch die entsprechenden Grundstücke aufgeführt worden. Soweit noch das Grundstück Grundbuch G3 Blatt ####, G3, Flur X, Flurstück X, BV Nr. 6 aufgeführt worden sei, habe es sich offensichtlich um das – möglicherweise erst später – im Grundbuch von G3 Blatt ##### eingetragene Flurstück X gehandelt. Bei dem Grundstück Grundbuch G3 Blatt ####, G3, Flur X, Flurstück X, BV Nr. 7 habe es sich offenbar um das streitgegenständliche Flurstück X gehandelt, wie die Beklagte nachvollziehbar dargetan habe. Im Hinblick darauf, dass das Flurstück X inzwischen geteilt

worden sei und sechs der neu gebildeten Flurstücke zwischenzeitlich lastenfrei von den Herren L2 und L an Dritte veräußert worden seien, habe mit der Zweckerklärung vom 18.02.2002 klargestellt werden sollen, dass sich die Gesamtgrundschild jetzt nur noch auf diejenigen Flurstücke habe erstrecken sollen, die noch im Eigentum der Herren L und L2 standen. Gleiches gelte für die weiteren Zweckerklärungen: Bei der Zweckerklärung vom 27.12.2002 sei es darum gegangen, zwei Darlehen über 155.000,00 €, welche die Beklagte den Eheleuten L gewährt habe, durch einen erstrangigen Teilbetrag in Höhe von 155.000,00 € aus der Gesamtgrundschild über 766.937,82 € zu sichern, wobei insoweit als Sicherheit offenbar nur das im Eigentum des Herrn L stehende Flurstück X haben dienen sollen. Dass damit eine Freigabe des Flurstücks X habe erfolgen sollen, sei nicht ersichtlich. Gegen eine Haftentlassung aufgrund der späteren Zweckerklärungen spreche im Übrigen die Regelung in Ziffer 1.6 bzw. 6 der jeweiligen Zweckerklärungen, wonach die Beklagte nur auf Verlangen verpflichtet sei, ihre Rechte aus der Grundschild freizugeben.

Weiterhin könne dahin gestellt bleiben, ob die Herren L und L2 das ursprünglich von ihnen für die Durchführung der Bauträgermaßnahme aufgenommene Darlehen über 1,5 Mio. DM vollständig an die Beklagte zurückgezahlt hätten. Denn unstreitig hätten sowohl die Unternehmen der Herren L und L2 als auch die Eheleute L und L2 im Laufe der Jahre weitere Kredite von der Beklagten erhalten, die jeweils durch die Gesamtgrundschild über 1,5 Mio. DM hätten gesichert werden sollen, wie sich aus den verschiedenen Zweckerklärungen ergebe. Insoweit sei der ursprüngliche Sicherungszweck aus der Zweckerklärung vom 20.04.2000 laufend konkretisiert und erweitert worden. Der Kläger habe insoweit nicht vorgetragen, dass die Beklagte die Gesamtgrundschild zu Lasten des Flurstücks X nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung ihrer Ansprüche derzeit nicht mehr benötige (Ziffer 1.6 bzw. 6 der Zweckerklärung). Auf die Frage, ob die Beklagte zum Zeitpunkt der Zweckerklärung vom 17.02.2004 übersichert gewesen sei, komme es aus Rechtsgründen nicht an. 8

Mit der Berufung wiederholt und vertieft der Kläger seinen erstinstanzlichen Sachvortrag. Er rügt, das Landgericht folge ohne nähere Begründung dem streitigen Vortrag der Beklagten, dass es sich bei dem Umstand, dass das Flurstück X in den Zweckerklärungen ab dem 27.12.2002 nicht mehr wörtlich aufgeführt sei, um ein Redaktionsversehen der Beklagten handele, das für die Sicherungsgeber erkennbar gewesen sei. Bei der Auslegung des Inhalts von Erklärungen sei aber zunächst vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen. Danach sei das Flurstück X in den Zweckerklärungen ab dem 27.12.2002 nicht als Sicherheit für Forderungen der Beklagten aufgeführt. Die Erklärung der Beklagten, dass es sich um ein Redaktionsversehen gehandelt habe, sei auch nicht glaubwürdig. Bei der Beklagten handele es sich um ein in Kreditgeschäften erfahrenes Unternehmen, ihre Mitarbeiter wüssten, dass auf den Inhalt der Zweckerklärungen zu achten sei. Dass die Beklagte bei der Formulierung der Zweckerklärungen sorgfältig gehandelt habe, zeigten die Zweckerklärungen vom 08.08.2006, 27.11.2007 und 12.08.2008. Die Beklagte habe bemerkt, dass das mittlerweile mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück nicht mehr den Darlehensnehmer L und L2 gehört habe, sondern L übertragen worden sei. Daher habe die Beklagte L in den Kreis der Sicherungsgeber einbezogen. 9

Weiterhin verkenne das Landgericht, dass es bei der Auslegung von Erklärungen nach §§ 133, 157 BGB auf die Sicht des Empfängers der Erklärungen ankomme. Er habe insoweit bereits in 1. Instanz vorgetragen, dass die Darlehensnehmer L und L2 davon ausgegangen sein, dass ab der 2. Zweckerklärung das Flurstück X nicht mehr in die Haftung für die Darlehensverbindlichkeiten einbezogen gewesen sei. Aus Sicht der Darlehensnehmer sei dies verständlich gewesen, da das Flurstück X praktisch keinen Verkehrswert habe. Das 10

Landgericht verkenne insoweit auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach je größer der zeitliche Abstand zwischen der Darlehensgewährung und den für eine Grundschild gegebenen neuen formularmäßigen Zweckerklärungen sei, es desto wahrscheinlicher sei, dass der ursprüngliche auf die Absicherung eines bestimmten Darlehens gerichtete Sicherungszweck durch einen anderen ersetzt oder erweitert worden sei. Für die Darlehensnehmer L und L2 sei ab der Zweckerklärung vom 18.02.2002 der Sicherungszweck erkennbar ein anderer geworden. Das Landgericht hätte hierzu den in 1. Instanz benannten Zeugen L vernehmen müssen. Das Landgericht verkenne weiter, dass der Kläger beim Kauf des Grundstücks von den Herren L und L2 das behauptete Redaktionsversehen der Beklagten nicht erkannt habe und nicht habe erkennen können. Auch für die Herren L und L2 habe, da das Flurstück X ab der 2. Zweckerklärung nicht mehr aufgeführt worden sei, keine Notwendigkeit bestanden, von der Beklagten für dieses Flurstücke eine Freigabe zu verlangen.

Der Kläger beantragt, 11

das Urteil des Landgerichts Hagen vom 21.03.2012 – 10 O 264/11 – aufzuheben und die Beklagte zur Abgabe der folgenden Willenserklärung zu verurteilen: 12

Die Sparkasse der Stadt J bewilligt die Löschung der zu ihren Gunsten in Abteilung III lfd. 1 eingetragenen Grundschild in Höhe von 1,5 Millionen DM an dem Grundstück, eingetragen beim Amtsgericht Hagen, Grundbuch von G3, Blatt ####, G3, Flur X, Flurstück X. 13

Die Beklagte beantragt, 14

die Berufung zurückzuweisen. 15

Sie verteidigt das angefochtene Urteil. Insbesondere weist sie darauf hin, dass bereits erstinstanzlich eine Vereinbarung vom 19.09.2011 vorgelegt worden sei, wonach die Herren L und L2 den Kläger bevollmächtigen, in ihrem Namen die Abgabe der Löschungsbewilligung zu verlangen und geltend zu machen. Der Wortlaut dieser Erklärung spreche gegen die Annahme einer Abtretungserklärung, sondern vielmehr habe der Kläger lediglich ermächtigt werden sollen, Löschanprüche geltend zu machen. 16

Sie hält an ihrer Auffassung fest, wonach den Sicherungsgebern kein fälliger Rückgewähranspruch in Bezug auf die streitgegenständliche Grundschild zustehe. Sie verweist darauf, dass das Konto Nr. #### bis zum heutigen Tage bestehe. Zu diesem Konto sei per 18.02.2002 eine Kreditlinie bis zum Betrag in Höhe von 250.000,00 € eingeräumt worden. In dem Kontokorrentkreditvertrag sei unter Ziffer 5) ausgeführt, dass der Kreditnehmer der Sparkasse – unbeschadet der Haftung etwa bereits bestehender oder künftiger Sicherheiten im Rahmen ihres Sicherungszwecks - in besonderen Verträgen folgende Sicherheiten bestelle: - Gesamtgrundschild Abt. III/I über 1.500.000,00 DM; Grundbuch G3, Bl. #### erstangig, Sicherheitengeber L- Immobilien Hausverwaltung & Immobilien; Grundbuch G3; Bl. ##### erstangig; Sicherheitengeber B L; gemäß gesonderter Zweckerklärung. Per 12.11.2012 belaufe sich ihre (der Beklagten) Forderung zu diesem Konto auf 18.783,65 € (Hauptforderung 17.360,70 €, Zinsen 1.422,95 €). Die Baumaßnahme habe sich auch nicht per 31.12.2001 erledigt, noch per 13.02.2002 habe ein Saldo von 29.700,63 € bestanden. Der dann am 18.02.2002 eingeräumte Kontokorrentkredit habe für den Erwerb eines an die Bauträgermaßnahme räumlich angrenzenden Grundstücks gedient. 17

Die Beklagte meint, dass selbst wenn man davon ausgehe, dass von den im Anschluss an die Zweckerklärung vom 20.04.2000 vereinbarten Zweckerklärungen das 18

streitgegenständliche Grundstück nicht erfasst sei, ergebe sich die Haftung des Flurstücks X nach wie voraus der Zweckerklärung vom 18.02.2002. Im Übrigen ergebe sich aus Ziffer 1) der Zweckerklärung vom 27.12.2002, dass ein bisher vereinbarter Sicherungszweck durch die vorstehende Vereinbarung nicht aufgehoben, sondern ergänzt werde. Weiterhin sei zwischen ihr und den Sicherungsgebern keineswegs beabsichtigt gewesen, das Flurstück X aus dem von der Grundschuld erfassten Haftungsverband herauszunehmen. Es habe auch keine ausreichende Sicherung bestanden, die eine Freigabe dieses Flurstücks gerechtfertigt hätte. Dies werde durch Ziffer 5) des Kontokorrentkreditvertrags vom 18.02.2002 bestätigt.

Sie trägt weiter vor, dass davon auszugehen sei, dass sowohl der Kläger als auch die Herren L und L2 bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags davon ausgegangen seien, dass die Grundschuld nach wie vor valutierte. Hierfür spreche auch die tatsächliche Vorgehensweise des Klägers. Der notarielle Kaufvertrag sei bereits am 22.12.2010 abgeschlossen worden, die Aufforderung zur Löschung erstmals mit Schreiben vom 09.03.2011 erfolgt. Wären die Parteien des notariellen Kaufvertrags vom 22.12.2010 tatsächlich übereinstimmend davon ausgegangen, dass die streitgegenständliche Grundschuld nicht valutierte, wäre ein Löschungsbegehren vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags an sie (die Beklagte) herangetragen worden. Sie vertritt ferner die Ansicht, dass ihr gegen die Herren L und L2 auf der Grundlage des Kontokorrentkreditvertrags ein Anspruch auf Gewährung der Sicherheit zustehe. Dies könne sie dem Löschungsbegehren im Wege des „dolo agit“-Einwands entgegen halten.

B. 20

Die Berufung ist zulässig, jedoch unbegründet. 21

I. 22

1. 23

Gegen die Würdigung des Landgerichts, wonach dem Kläger der geltend gemachte Anspruch aus eigenem Recht nicht zusteht, wendet der Kläger mit der Berufung nichts ein. Wie das Landgericht zu Recht ausgeführt hat, entspricht es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass beim Erwerb des Grundstücks vom Sicherungsgeber der Rückgewähranspruch nicht ohne Weiteres, sondern nur durch eine (auch durch schlüssiges Verhalten mögliche) Mitübertragung auf den Erwerber übergeht (vgl. Urteil des BGH v. 10.11.1989, Az.: V ZR 201/88, DNotZ 1990, 554).

2. 25

Auch aus abgetretenem Recht kann der Kläger keine Rechte geltend machen. Eine wirksame Abtretung des Rückgewähranspruchs kann der Vereinbarung vom 19.09.2011, die von L2, B L und dem Kläger unterschrieben wurde, nicht entnommen werden (vgl. Anl. 12, Bl. 43 GA). Die Vereinbarung ist dahingehend formuliert, dass die Ersteren den Kläger bevollmächtigen, „in ihrem Namen die Abgabe der Löschungsbewilligung zugunsten der Sparkasse J eingetragene Grundschuld zu verlangen und geltend zu machen“. Insbesondere die Formulierung „in ihrem Namen“ schließt eine wirksame Abtretung aus, denn eine ihm wirksame abgetretene Forderung macht der Zessionar im eigenen Namen geltend, einer Bevollmächtigung des Zessionars bedarf es nicht.

Die Vereinbarung kann jedoch gemäß §§ 133, 157 BGB dahingehend ausgelegt werden, dass der Kläger ermächtigt werden sollte, das Herrn L2 und Herrn L etwaig zustehende 27

Recht an ihrer Stelle geltend zu machen. Zulässig ist dies im Rahmen einer gewillkürten Prozessstandschaft. Diese erfasst die Fallkonstellation, dass der der Ermächtigte eine fremde Forderung im eigenen Namen geltend macht (vgl. Hübsch in: Vorwerk/Wolf, Beck'scher OK ZPO, Stand: 15.07.2012, § 51, Rn. 46 ff.; Bayreuther in: MünchKomm BGB, 6. Aufl. 2012, § 185, Rn. 41). Das hierfür erforderliche eigene schutzwürdige Interesse des Ermächtigten ist gegeben, da der Kläger Grundstückseigentümer ist und – da ein Löschungsanspruch geltend gemacht wird – zu seinen Gunsten die Lastenfreiheit des belasteten Grundbesitzes erreicht werden kann.

II. 28

Der Senat ist allerdings der Auffassung, dass der Kläger keinen Anspruch auf Abgabe einer Löschungsbewilligung geltend machen kann. 29

1. 30

a) 31

Der aus dem Sicherungsvertrag abzuleitende Anspruch auf Rückgewähr der Grundsuld ist auf Aufhebung (Löschung) gemäß §§ 875, 1183, 1192 Abs. 1 BGB, auf Verzicht (§§ 1168, 1192 Abs. 1 BGB) oder auf Abtretung (§§ 1154, 1192 Abs. 1 BGB) gerichtet (vgl. Kessal-Wulf in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2012, K. Recht der Kreditsicherung, Rn. 117). In der Vereinbarung vom 19.09.2011 haben die Herren L2 und L als Inhaber des Rückgewähranspruchs ihr Wahlrecht wirksam dahingehend ausgeübt, dass Aufhebung (Löschung) verlangt wird. 32

b) 33

Einen Rückgewähranspruch kann der Kläger nicht mit Erfolg geltend machen. 34

Die hier streitgegenständliche, unter dem 11.04.2000 beurkundete Buchgrundsuld über 1.500.000,00 DM (UR-Nr. 15/2000, Notar K in I) bezieht sich auf den im Grundbuch des Amtsgerichts Hagen zu G3, Blatt ###, G3, Flur X, Flurstücke X und X BV Nr. 6 und 7 eingetragenen Grundbesitz (vgl. Anl. 2, Bl. 10 ff. GA). Aus dem vom Senat eingeholten Grundbuchauszug ergibt sich weiter, dass zu diesem Zeitpunkt im Bestandsverzeichnis zur lfd. Nr. 6 das Flurstück X, Flur X eingetragen war und zur lfd. Nr. 7 das Flurstück X, Flur X. L2 und B L wurden unter dem 27.04.2000 als Eigentümer dieses Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen. Nach der Zweckerklärung für Grundschulden vom 20.04.2000 dient diese Grundsuld zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Sparkasse gegen die L-Immobilien und/oder B und K L und/oder S und C L2 (vgl. Anl. 3, Bl. 16 f. GA). 35

Es kann dahingestellt bleiben, ob – wie der Kläger behauptet - die von der Beklagten finanzierte Baumaßnahme im Jahr 2001 vollständig abgeschlossen war und das von der Beklagten gewährte Darlehen in Höhe von 1.500.000,00 DM mit der Abwicklung der Bauträgermaßnahme vollständig zurückgezahlt und ein Rückgewähranspruch fällig geworden ist. Denn das streitgegenständliche Grundstück ist nach Ansicht des Senats auch in der Zweckerklärung vom 18.02.2002 (Anl. 4, Bl. 18 ff. GA) noch erfasst. 36

Diese Zweckerklärung steht im Zusammenhang mit der Gewährung eines Kontokorrentkredits vom 18.02.2002 an die L-Immobilien Hausverwaltung und Immobilien (vgl. Anl. A 1, Bl. 85 f. GA). Dort heißt es unter Ziffer 5) zu den zu stellenden Sicherheiten: 37

„Gesamtbuchgrundschuld Abt. III/1 über 1.500.000,00 DEM; Grundbuch G3, Blatt ### 38
erstrangig, Sicherheitengeber L-Immobilien Hausverwaltung und Immobilien Grundbuch G3,
Blatt ##### erstrangig, Sicherheitengeber T L2 Grundbuch G3, Blatt ##### erstrangig,
Sicherheitengeber L; gemäß gesonderter Zweckerklärung“

Dem Kläger ist zuzugeben, dass die Zweckerklärung vom 18.02.2002 (Bl. 18 ff.) das Flurstück 39
X nicht ausdrücklich nennt. Dort heißt es u.a. wie folgt:

„Gesamtbuchgrundschuld über 1.500.00,00 DEM 40

Grundbuch G3: Blatt ###, G3, Flur X, Flurstück X, Bestandsverz.-Nr. 6 41

Grundbuch G3: Blatt ###, G3, Flur X, Flurstück X, Bestandsverz.-Nr. 7 [...]“. (Bl. 20 GA). 42

Zu beachten sind insoweit aber die zwischenzeitlich erfolgten und im Grundbuch 43
eingetragenen Veränderungen. Unstreitig – und so ergibt es sich auch aus dem
vorbezeichneten Grundbuchauszug – wurde das Flurstück X geteilt und zwar in die
Flurstücke X bis X. Die Fortschreibung dieser Grundstücke im Grundbuch des Amtsgerichts
Hagen von G3, Blatt ##### bis ##### erfolgte unter dem 30.06.2000. Das in der
Zweckerklärung vom 18.02.2002 genannte Flurstück X konnte ersichtlich im
Bestandsverzeichnis des gleichen Grundbuchblatts nicht einmal zur lfd. Nr. 6 und noch
einmal zur lfd. Nr. 7 eingetragen sein. Wie bereits ausgeführt, war ein Flurstück X nach
Teilung des Flurstücks X am 18.02.2002 auch bereits fortgeschrieben. Was das
Grundbuchblatt ### betrifft, war im Bestandsverzeichnis zu den lfd. Nr. 6 und 7 am
18.02.2002 überhaupt nur noch zur lfd. Nr. 7 das Flurstück X eingetragen. Da die Beklagte
ausweislich der Ziffer 5) des Kontokorrentkreditvertrags vom 18.02.2002 zur Sicherung die
auf dem Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hagen von G3, Blatt ###,
in Abt. III zur lfd. Nr. 1 eingetragene Gesamtgrundschuld verlangte, dort aber nur noch das
Flurstück X eingetragen war, ist die Zweckerklärung vom 18.02.2002 dahingehend
auszulegen, dass dieses Flurstück von der Zweckerklärung mit umfasst ist.

Bei dieser Sachlage kommt es nicht darauf an, ob der Vortrag der Beklagten zu einem 44
„Redaktionsversehen“ schlüssig und nachvollziehbar ist und das Landgericht auf diesen
Vortrag seine rechtliche Würdigung stützen durfte. Denn die Mithaftung des Flurstücks X
ergibt sich im Wege einer Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB. Diese hat sich nicht daran zu
orientieren, wie der Kläger oder die Herren L2 und L die Zweckerklärung verstanden haben
wollen, sondern daran, wie die Erklärung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der
Verkehrssitte von dem verstanden werden musste, für den sie bestimmt war (vgl. hierzu:
Singer in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2011, § 133, Rn. 18). Nach
diesen Grundsätzen haftet das Flurstück X.

Dass der Kontokorrent beendet sei (vgl. hierzu: Wolfsteiner in: Staudinger, Kommentar zum 45
BGB, Neubearbeitung 2009, Vorbemerkung zu §§ 1191 ff, Rn. 146), hat der Kläger nicht
dargetan.

c) 46

Soweit der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat die Auffassung 47
vertreten hat, dass es sich bei den Zweckerklärungen um von der Beklagten gestellte
allgemeine Geschäftsbedingungen handele und Unklarheiten zu Lasten des Verwenders
gingen, vermag dies der Klage nicht zum Erfolg zu verhelfen.

48

Es kann dahingestellt bleiben, ob es sich bei der Zweckerklärung vom 18.02.2002 um eine allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB handelt. Denn die vom Klägervertreter offenbar in Bezug genommene Vorschrift des § 305c Abs. 2 BGB, wonach Zweifel bei der Auslegung allgemeiner Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders gehen, findet nur Anwendung, wenn nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsmethoden ein nicht behebbarer Zweifel bleibt und mindestens zwei Auslegungen rechtlich vertretbar sind (vgl. Schlosser in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2006, § 305c, Rn. 106). Dies ist jedoch nach dem Gesagten nicht der Fall. Die Auslegung führt nach Auffassung des Senats zu einem eindeutigen Ergebnis, der Mithaftung des Flurstücks X.

2. 49

Das Flurstück X wurde auch in der Folgezeit nicht aus der Mithaft entlassen. 50

Richtig ist allerdings, dass das Flurstück X in den weiteren zur Gerichtsakte gereichten Zweckerklärungen vom 27.12.2002, 17.02.2004, 24.06.2005, 08.08.2006, 27.11.2007 und 12.08.2008 nicht mehr genannt wird. 51

a) 52

Die Zweckerklärung vom 27.12.2002 (Anl. 5, Bl. 21 ff. GA) betrifft allerdings auch nur neue Darlehen der Eheleute B und K L. Schon aus diesem Grund kann nicht angenommen werden, dass durch diese Zweckerklärung die Zweckerklärung vom 18.02.2002 abgeändert bzw. ersetzt werden sollte. 53

b) 54

In der Zweckerklärung vom 17.02.2004 (Anl. 6, Bl. 24 ff. GA) wird u.a. auch der Kontokorrentkredit auf Konto Nr. 124 909 genannt (vgl. Kontokorrentkreditvertrag vom 18.02.2002). Hier findet sich in der Zweckerklärung aber der Passus, dass ein etwa bisher vereinbarter Sicherungszweck durch die vorstehende Vereinbarung nicht aufgehoben, sondern ergänzt wird. 55

c) 56

Eine Entlassung des Flurstücks X aus der Mithaftung kann auch aufgrund der Zweckerklärung vom 24.06.2005 (Anl. 7, Bl. 27 ff. GA) nicht angenommen werden. Zwar soll danach die hier streitgegenständliche Grundsuld zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Sparkasse gegen die in der Anlage einzeln benannten Kreditnehmer dienen, das Flurstück X ist in der Anlage aber nicht genannt. Daraus lässt sich aber nicht der Schluss ziehen, dass das Flurstück X wirksam aus der Mithaft entlassen worden ist. 57

Die Entlassung eines Grundstücks aus der Mithaft ist regelmäßig als Verzicht im Sinne von § 1175 Abs. 1 Satz 2 BGB zu werten (vgl. hierzu: Wolfsteiner in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2009, § 1132, Rn. 54; Wolfsteiner, a.a.O., Einleitung zu §§ 1113 ff, Rn. 219; Gursky in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2012, § 875, Rn. 28). § 1175 BGB findet auch auf die Grundsuld Anwendung (vgl. Bassenge in: Palandt, BGB, 71. Aufl. 2012, § 1175, Rn. 4). Die Verzichtserklärung ist eine formfreie einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung. 58

Darin, dass in der Zweckerklärung vom 24.06.2005 das Flurstück X nicht genannt wird, liegt nach Ansicht des Senats aber keine entsprechende Verzichtserklärung der Beklagten. Für einen Verzicht im Sinne des § 397 BGB kommt es entscheidend auf die Vertragserklärung des Gläubigers an. Weil er sein Forderungsrecht einbüßt, muss sein Verzichtswille eindeutig festgestellt werden können. Grundsätzlich hat der Gläubiger keinen Anlass auf eine bestehende Forderung zu verzichten. Sein Verzichtswille darf nie unterstellt werden; im Zweifel sollen seine Erklärungen nicht als Verzicht zu werten sein. Für noch problematischer wird vor diesem Hintergrund ein konkludent erklärter Verzichtswille angesehen (vgl. Rieble in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2012, § 397, Rn. 109 und 113). Diese Grundsätze auf das Sachenrecht übertragen, kann ein mit der Zweckerklärung vom 24.06.2005 erklärter Verzichtswille der Beklagten nicht eindeutig festgestellt werden, nur weil dort das Flurstück X nicht aufgeführt wird.

Dieses Ergebnis entspricht auch der dem Senat bekannten Bankenpraxis. Denn ohne besonderen Anlass gibt keine Bank ein Grundstück aus der Haftung frei und wenn sie dies ausnahmsweise tut, dann geschieht dies durch eine ausdrückliche Pfandfreigabeerklärung. 60

Etwas Anderes ergibt sich auch nicht aus dem vom Kläger angeführten Urteil des Bundesgerichtshof vom 30.01.2001, Az.: XI ZR 118/00, abgedruckt in: NJW 2001, 1417. Dieser Entscheidung lässt sich nicht entnehmen, dass dann wenn in einer Zweckerklärung - und insbesondere in der letzten Zweckerklärung - ein Grundstück, das in einer früheren Zweckerklärung in die Pfandhaft genommen wurde, nicht mehr genannt wird, dieses wirksam aus der Haft entlassen ist. 61

d) 62

Die unter lit. cc) dargestellten rechtlichen Erwägungen gelten auch für die weiteren Zweckerklärungen 08.08.2006, 27.11.2007 und 12.08.2008, in denen zudem aber auch immer klargestellt ist, dass ein etwa bisher vereinbarter Sicherungszweck durch die vorstehende Vereinbarung nicht aufgehoben, sondern ergänzt wird. 63

C. 64

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO, der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 65

Die Revision hat der Senat nicht zugelassen, weil die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. 66