

## Landgericht Mühlhausen

Az.: 6 O 439/18



**IM NAMEN DES VOLKES**

### Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Stader**, Oskar-Jäger-Straße 170, 50825 Köln, Gz.: 123-18/DS

gegen

**VR Bank** [REDACTED]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

wegen unberechtigter Kündigung

hat die 6. Zivilkammer des Landgerichts Mühlhausen durch

Richterin am Landgericht [REDACTED]

als Einzelrichterin auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 29.03.2019

**f ü r R e c h t e r k a n n t :**

1. Die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus der vollstreckbaren notariellen Urkunde des Notars [REDACTED], amtsansässig in Erfurt, vom 20.07.2016 (Urkundenrolle Nr.

- ██████████ wird für unzulässig erklärt.
2. Die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus der vollstreckbaren notariellen Urkunde des Notars ██████████ amtsansässig in Erfurt, vom 20.07.2016 (Urkundenrolle Nr. ██████████) wird für unzulässig erklärt.
  3. Die Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von den vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 3.509,19 freizustellen.
  4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
  5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

## Tatbestand

Die Parteien streiten um die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus den beiden im Tenor näher bezeichneten Urkunden.

Die Klägerin schloss mit der Beklagten den als Anlage K 1 vorgelegten Darlehensvertrag vom 11./15.07.2016 unter Einbeziehung der allgemeinen Bedingungen für Kredite und Darlehen der Beklagten sowie der allgemeinen Bestimmungen für Investitionskredite einschließlich Merkblatt Bauen, Wohnen, Energie sparen der KfW. Das Darlehen sollte Verwendung finden zur Finanzierung der Sanierung der Immobilie der Klägerin ██████████ in Erfurt zu einem KfW-Effizienzhaus 55. Zur näheren Vorhabensbeschreibung wird auf den als Anlage B 01 vorgelegten VR-Finanzplan sowie die als Anlagen B 3 und B 4 vorgelegten Bauplanungs- bzw. Bauantragsunterlagen Bezug genommen.

Zur Besicherung des Darlehens bestellte die Klägerin der Beklagten gemäß den im Tenor näher bezeichneten, als Anlagen K und K 4 vorgelegten notariellen Urkunden vom 20.07.2016 Buchgrundschulden ohne Brief im Nennbetrag von € 685.000,00 am Grundstück ██████████ in Erfurt sowie in Höhe von € 160.000,00 am Hausgrundstück der Klägerin ██████████ gemäß den in der Anlage K 2 vorgelegten Zweckerklärungen für die Grundschulden vom 15.07.2016. Zur Umsetzung des Sanierungsvorhabens schloss die Klägerin mit der ██████████ deren Mitgesellschafterin die Klägerin zu 48 % ist, den als Anlage K 5 vorgelegten Generalunternehmervertrag vom 19.07.2016, modifiziert durch Nachtragsvereinbarung vom 04.01.2017 (Anlage K 8).

Die Generalunternehmerin nahm sodann die Sanierungsarbeiten auf und stellte die im Anlagenkonvolut K 6 vorgelegten 7 Abschlagsrechnungen im Zeitraum 01.08.2016 - 06.08.2017 über insgesamt € 250.000,00. Diesen Betrag erhielt die Klägerin auch in 2 Tranchen durch die Beklagte angewiesen und zahlte ihn ihrerseits an die Generalunternehmerin aus.

In der Zwischenzeit war es zu Bauverzögerungen gekommen, zu deren und der Verantwortung hierfür zwischen den Parteien Streit herrscht. Nach Bekanntwerden der Planungsänderungen und Nachtragsvereinbarung ließ die Beklagte Zweifel am Fortbestand der Förderfähigkeit des Bauvorhabens laut werden und verlangte von der Klägerin diverse weitere Unterlagen und Auskünfte, welche die Klägerin nach und nach auch bereitstellte und der Beklagten zukommen ließ. Nachdem die Klägerin mit Schreiben vom 25.08.2017 die Auszahlung eines weiteren Teilbetrages in Höhe von € 610.000,00 von der Beklagten verlangt und die bis dahin beglichenen Abschlagsrechnungen der Generalunternehmerin vorgelegt hatte, überwies zunächst die Beklagte am 30.08.2017 den verlangten Betrag an die Klägerin, stornierte diese Zahlung jedoch am Folgetag.

Wegen der inzwischen aufgekommenen Zweifel an der vorhabensgemäßen Verwendung der bereitgestellten Mittel bzw. der weiteren Förderfähigkeit des Vorhabens verlangte die Beklagte zunächst einen Ortstermin, um sich von Art und Fortgang der Sanierungsarbeiten überzeugen zu können. Dieser Ortstermin fand am 27.09.2017 am Objekt [REDACTED] in Erfurt statt, wobei für die Beklagte deren Gruppenleiter H. [REDACTED] teilnahm und noch vor Ort äußerte, dass eine Auszahlung der weiteren Kreditmittel nicht zu erwarten sei und das Kreditengagement der Beklagten insgesamt in Frage gestellt werde.

Aufgrund der Weigerung der Beklagten, eine weitere Kreditrate an die Klägerin auszureichen, betrieb die Klägerin ein Ombudsmannverfahren, in dessen Ergebnis der außergerichtliche Schlichter unter dem 17.05.2018 (vgl. Anlage B 1) die Auffassung vertrat, dass keine Grundlage für eine Anweisung an die Beklagte bestehe, die Auszahlung der begehrten weiteren Rate vorzunehmen.

Nach Abschluss des Ombudsmannverfahrens und kurzem Schriftwechsel über dessen Ergebnis erklärte die Beklagte unter dem 05.06.2018 (vgl. Anlage K 23), zugestellt am 08.06.2018, die Kündigung des Darlehensvertrages sowie unter dem 04.07.2018 (vgl. Anlage K 27) die Kündigung der Grundschulden. Beide Kündigungsschreiben sind unterzeichnet durch Herrn [REDACTED] (Gruppenleiter Produktion aktiv) und Frau [REDACTED] (Mitarbeiterin Restrukturierung) Originalvollmachten waren beiden Schriftstücken nicht beigelegt. So ließ die Klägerin - jeweils vorab per Fax - mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 14.06.2018 (Anlage K 26) die Kündigung vom 05.06.2018 sowie mit Anwaltsschreiben vom 10.07.2018 (Anlage K 28) die Kündigung vom 04.07.2018 gemäß § 174 BGB zurückweisen, woraufhin die Beklagte mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 17.07.2018 (Anlage K 29) die Kompetenzen des Herrn [REDACTED] und der Frau [REDACTED] näher darlegen ließ, gestützt durch die Bestätigung der Kompetenzen vom 19.07.2018 (Anlage K 30).

In der Folgezeit nahm die Beklagte die Vollstreckung aus den beiden im Tenor näher bezeichneten Urkunden auf, wogegen sich die Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit wendet, wobei die Beklagte mit Schriftsatz vom 11.01.2019 unter Vollmachtsvorlage hilfsweise eine weitere Darlehenskündigung aus den in der Klageerwiderung genannten Gründen und die Beklagte selbst unter dem 22.02.2019 (Anlage B 8) neuerlich die Kündigung des Darlehensvertrages aus den bereits in der Kündigung vom 05.06.2018 genannten Gründen ausgesprochen hat.

Die Klägerin ist der Auffassung, keine der genannten Kündigungen sei wirksam, da die Kündigung vom 05.06.2018 sowie die Kündigung vom 04.07.2018 jeweils unverzüglich mangels Vollmacht zurückgewiesen worden sei, wobei ihr, der Klägerin, auch der Status des Herrn [REDACTED] und insbesondere dessen Vertretungsbefugnisse nicht auf andere Weise zuvor bekannt geworden seien. Die beiden nachfolgend im Verlauf des Rechtsstreits erklärten Kündigungen hingegen seien deshalb unwirksam, weil sie lediglich hilfsweise für den Fall der Unwirksamkeit der vorhergehenden Kündigungen ausgesprochen worden seien, mithin unter einer Bedingung.

Im Übrigen allerdings seien die Kündigungen auch unbegründet gewesen, weil die Klägerin ihren Pflichten aus dem Darlehensvertrag jederzeit vollständig nachgekommen sei. Zur Kostenmehrung sowie zur Bauzeitverzögerung und damit einhergehend auch zu notwendigen Umplanungen und der Nachtragsvereinbarung mit der Generalunternehmerin sei es nur deshalb gekommen, weil die Beklagte die erste Tranche der Kreditmittel mit 30-tägiger Verspätung ausgereicht habe. Aus diesem Grund sei auch die im Generalunternehmervertrag vereinbarte Vertragsstrafe angefallen. Sämtliche ausgereichten Kreditmittel allerdings seien stets dem Vorhabenszweck entsprechend verwendet worden, wobei die Beklagte angesichts der Darlehensbedingungen der KfW ohnehin nicht befugt gewesen sei, im Verlauf der Vorhabensumsetzung Überprüfungen vorzunehmen, da die förderzweckgemäße Mittelverwendung erst nach Abschluss des Vorhabens und vollständiger Mittelverwendung zu überprüfen sei.

Die Klägerin beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hält die Kündigungen vom 05.06.2018 und 04.07.2018 für wirksam, da angesichts der vorher-

gehenden Korrespondenz und in Anbetracht der Aussagen im Rahmen des Ortstermins die Klägerin habe wissen müssen oder zumindest erkennen können, dass Herr [REDACTED] zur Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen befugt gewesen sei. Zumindest aber sei der Darlehensvertrag durch die im Verlauf des Rechtsstreits ausgesprochenen Kündigungen wirksam gelöst worden, weshalb der Zwangsvollstreckung aus den beiden streitgegenständlichen Urkunden nichts mehr entgegenstehe.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Die Zwangsvollstreckung aus dem im Tenor näher bezeichneten notariellen Urkunden ist unzulässig.

Der Beklagten ist die Vollstreckung gemäß den mit den Sicherungsverträgen vom 15.07.2016 getroffenen Vereinbarungen verwehrt, da die der Vollstreckung zugrundeliegende Forderung der Beklagten auf vollständige Darlehensrückzahlung nebst Gebühren und Verzugszinsen bislang nicht wirksam fällig gestellt wurde.

Weder die Kündigung vom 05.06.2018, welche den Darlehensvertrag betrifft, noch die Kündigung der Grundschulden vom 04.07.2018 greifen durch.

Dabei kann es letztlich dahingestellt bleiben, ob die Kündigungen begründet waren, insbesondere die dort genannten Gründe vorlagen, wobei das erkennende Gericht keine Veranlassung sieht, von den hierzu bereits mit Verfügung vom 02.01.2019 erteilten Hinweisen abzuweichen.

Die Wirksamkeit der Kündigungen vom 05.06.2018 und 04.07.2018 scheidet vielmehr an der unverzüglich wegen Vollmachtlosigkeit vorgenommenen Zurückweisung derselben durch die Klägerin (§ 174 S. 1 BGB).

Entgegen der Auffassung der Beklagten war für die Klägerin auch nicht offenbar i. S. v. § 174 S. 2 BGB, dass die Unterzeichner der beiden Kündigungserklärungen, Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED] zur Abgabe dieser einseitigen Willenserklärungen bevollmächtigt waren. Gesetzliche Vertreter der Beklagten waren sie ohnehin nicht.

Es mag sein, dass der Klägerin eine führende Stellung des Herrn [REDACTED] hinsichtlich des streitgegenständlichen Kreditengagements und seiner Abwicklung nicht verborgen geblieben sein konnte. Hatte sie doch mit Herrn [REDACTED] wegen der an sie herangetragenen Forderungen nach näherer Aufklärung korrespondiert und diesen als verantwortlichen Mitarbeiter beim Ortstermin vom 27.09.2017 kennengelernt. Diese Erkenntnis jedoch konnten und mussten nicht ausreichen, um hieraus auch auf dessen Vertretungsbefugnis zur Abgabe einseitig rechtsgestaltender Willenserklärungen zu schließen. Klarheit über die tatsächlichen Befugnisse des Herrn [REDACTED] und der Frau [REDACTED] erhielt die Klägerin vielmehr erst mit dem Schreiben der Beklagtenvertreter vom 17.07.2018 nebst Kompetenzbestätigung vom 19.07.2018. Zu diesem Zeitpunkt jedoch war bereits die Zurückweisung beider Kündigungen jeweils wegen Vollmachtslosigkeit erfolgt, womit endgültig die Unwirksamkeit der beiden Kündigungen eingetreten war.

Entgegen der Auffassung der Beklagten war die Zurückweisung der beiden Kündigungen auch jeweils unverzüglich erfolgt. Die Zurückweisung der am 08.06.2018 zugestellten Kündigung vom 05.06.2018 erfolgte - vorab per Fax - unter dem 14.06.2018, mithin 6 Tage nach Zugang der Kündigung. Auch die Zurückweisung der Kündigung vom 04.07.2018 erfolgte vorab per Fax am 10.07.2018, ebenfalls binnen 6 Tagen. Dieser 6-Tageszeitraum reicht aus, um von einer unverzüglichen Zurückweisung auszugehen. Allgemein wird eine Wochenfrist als noch unverzüglich betrachtet.

Die mit Schriftsatz vom 11.01.2019 durch die Beklagtenvertreter hilfsweise erklärte neuerliche Kündigung greift ebenfalls nicht durch. Als einseitige, rechtsgestaltende Willenserklärung ist eine Kündigungserklärung bedingungsfeindlich. Die Kündigung vom 11.01.2019 jedoch wurde sogar ausdrücklich hilfsweise erklärt, mithin nur für den Fall bzw. unter der Bedingung, dass die Kündigung vom 05.06.2018 - nur diese befasst sich mit dem Darlehensvertrag - nicht durchgreifen sollte.

Nämliches gilt für die durch die Beklagte selbst erklärte Kündigung vom 22.02.2019. Auch diese Kündigung soll erkennbar nur vorsorglich für den Fall erklärt sein, dass nicht die vorangegangenen Kündigungen bereits zur Auflösung des Darlehensvertrages geführt haben. Auch hier steht der Wirksamkeit die Bedingungsfeindlichkeit entgegen. Diese wird auch nicht dadurch ausgehebelt, dass aus einem anderen oder neu hinzugetretenen Rechtsgrund jederzeit auch weitere Kündigungserklärungen abgegeben werden können und auf diese hilfsweise das angestrebte Ziel der Vertragsauflösung gestützt werden kann. Vielmehr stützt sich die Kündigung vom 22.02.2019 nahezu wortgleich auf die Gründe, die schon in der Kündigung vom 05.06.2018 genannt werden. Selbst die dort fällig gestellten Forderungen, die ausgereichten Kreditmittel, die angefallenen bzw.

geforderten Verzugszinsen und die Kündigungsgebühr werden 1 : 1 aus der Kündigung vom 05.06.2018 in die Kündigung vom 22.02.2019 übernommen. Damit verdeutlicht die Beklagte, dass sie nach wie vor von einer Auflösung des Darlehensvertrages durch die Kündigung vom 05.06.2019 ausgeht. Könnte sie doch sonst schwerlich für die Zeit ab dem 05.06.2018 Verzugszinsen auf die gesamtfällig gestellte Darlehensrückzahlungsforderung geltend machen. So ist auch diese unter einer Bedingung quasi auf Vorrat erklärte neuerliche Kündigung unwirksam.

Darüber hinaus verweist die Klägerin zutreffend darauf, dass es hinsichtlich der Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung den Sicherungsabreden entsprechend sowie gemäß § 1193 BGB auch einer neuerlichen, wirksamen Kündigung der Grundschulden bedürfte, um zur Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus den im Tenor genannten Urkunden zu gelangen.

Nachdem der Klage Erfolg beschieden ist, schuldet die Beklagte der Klägerin gemäß §§ 280, 286 BGB auch die Freistellung von den außergerichtlichen Kosten der Rechtsverfolgung.

Die weiteren Nebenentscheidungen folgen wegen der Kosten aus § 91 Abs. 1 ZPO, im Übrigen aus § 709 ZPO.

gez.

██████████

Richterin am Landgericht

Verkündet am 10.05.2019

██████████

JAng  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle