BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 279/04

Verkündet am:
11. Mai 2005
Heinekamp
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: nein

BGB §§ 1192, 1150, 268, 813; ZVG § 75

Macht der nachrangige Grundschuldgläubiger von seinem gesetzlichen Ablösungsrecht Gebrauch, muß er den vorrangigen Grundschuldgläubiger selbst dann in voller Höhe des dinglichen Rechts befriedigen, wenn eine entsprechende persönliche Forderung, deren Sicherung das vorrangige Grundpfandrecht dient, nicht besteht. Erzielt der vorrangige Grundschuldgläubiger aufgrund der Ablösung des dinglichen Rechts einen Übererlös, findet zwischen den beiden Grundschuldgläubigern kein bereicherungsrechtlicher Ausgleich statt.

BGH, Urteil vom 11. Mai 2005 - IV ZR 279/04 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch die Richter Seiffert, Wendt, die Richterin Dr. Kessal-Wulf, die Richter Felsch und Dr. Franke auf die mündliche Verhandlung vom 11. Mai 2005

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Teil- und Grund-Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. Januar 2004 im Umfang der Zulassung durch den Senat aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 2. Dezember 2002 wird hinsichtlich des Klagantrages zu 2) (Auszahlung des Übererlöses) zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagte aus ungerechtfertigter Bereicherung in Anspruch.

Die Beklagte gewährte den Eheleuten M. (im folgenden: Schuldner) ein Darlehen über 208.000 DM. Zu dessen Absicherung und

zur Sicherung aller weiteren Verbindlichkeiten aus ihrer Geschäftsbeziehung zur Beklagten hatten die Schuldner dieser eine in Abteilung III Nr. 6 eingetragene Buchgrundschuld bestellt. Als nachrangige Belastungen waren Buchgrundschulden für die Klägerin (Abteilung III Nr. 9) und für die D. Bank (Abteilung III Nr. 8) eingetragen; an letztere hatten die Schuldner ihre Ansprüche auf Rückübertragung vor- und gleichrangiger Grundschulden oder Grundschuldteile sowie ihre Ansprüche auf Auskehrung des Übererlöses im Verwertungsfall abgetreten. Die Grundschuld und die von den Schuldnern erworbenen Ansprüche trat die D. Bank ihrerseits an die Stadtsparkasse D. ab.

Nachfolgend betrieb die Beklagte aus ihrer Sicherungsgrundschuld die Zwangsversteigerung in das Grundstück der Schuldner; die nachrangigen Grundschulden fanden bei der Feststellung des geringsten Gebots keine Berücksichtigung. Im Versteigerungstermin blieb die Klägerin Meistbietende. Zur Abwendung der Versteigerung zahlte sie den Betrag, der zur Befriedigung der Beklagten als bestrangiger betreibender Gläubigerin und zur Deckung der Kosten erforderlich war. Das Vollstrekkungsgericht versagte daraufhin den Zuschlag auf das von der Klägerin abgegebene Meistgebot. Die Beklagte trat ihre persönliche Forderung gegen die Schuldner an die Klägerin ab und übersandte ihr neben der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde einen Jahresauszug für das bei ihr geführte Darlehenskonto. Aus diesem Kontoauszug ergab sich nach Tilgung der persönlichen Forderung ein aus der Vollstreckung erzielter Übererlös von 82.389,89 DM (42.125,28 €), den die Beklagte aufgrund der ihr offengelegten Abtretungen an die Stadtsparkasse D. auszahlte.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Die Klägerin hat sowohl Anspruch auf den Übererlös erhoben als auch eine nachvollziehbare Abrechnung des Darlehenskontos verlangt. Das Landgericht hat ihre darauf gerichtete Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Beklagte verurteilt, der Klägerin die nötigen Auskünfte über die an sie abgetretene Darlehensforderung zu erteilen (§ 402 BGB), und festgestellt, daß der Anspruch auf Auszahlung des Übererlöses dem Grunde nach gerechtfertigt sei (§ 813 BGB). Auf die Nichtzulassungsbeschwerde hat der Senat die Revision zugelassen, soweit der Klägerin dem Grunde nach ein bereicherungsrechtlicher Anspruch zuerkannt worden ist; die weitergehende Nichtzulassungsbeschwerde hat er als unzulässig verworfen (§ 26 Nr. 8 EGZPO).

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel der Beklagten hat Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Vorschrift des § 813 Abs. 1 Satz 1 BGB komme unmittelbar oder entsprechend zur Anwendung. Sie erweitere den Bereicherungsausgleich auf solche Leistungen, für welche zwar ein Rechtsgrund bestehe, der Leistende aber dennoch keine Gegenleistung erhalte, weil dem erworbenen Recht, zu dessen Befriedigung er die Leistung erbracht habe, eine Einrede entgegenstehe, welche die Durchsetzung des Rechts auf Dauer verhindere. Die Klägerin habe die Grundschuld nach § 75 ZVG, §§ 1192 Abs. 1, 1150, 268 BGB abgelöst. Dazu habe sie eine Zahlung erbringen müssen, die u.a. den nominalen Kapitalbetrag der Grundschuld beinhaltet habe; tatsächlich

habe die Grundschuld aber nicht mehr in voller Höhe valutiert. Dieser Umstand könne dem auf die Klägerin kraft Gesetzes übergegangenen dinglichen Recht einredeweise entgegengehalten werden. Ein gutgläubig einredefreier Erwerb durch die Klägerin scheide aus, weil die §§ 1157 Satz 2, 1192 Abs. 1, 892 BGB nur für den Fall des rechtsgeschäftlichen Erwerbs einer Grundschuld zur Anwendung kämen. Die Klägerin als die Grundschuld ablösende Dritte dürfe indes nicht schlechter stehen als ein das dingliche Recht ablösender Grundstückseigentümer, der entsprechende Rechte aus dem Sicherungsvertrag ableiten könne. Auf § 819 BGB könne sich die Beklagte nicht berufen, weil sie Kenntnis davon gehabt habe, daß die Grundschuld einredebehaftet sei. Der Anspruch der Klägerin auf Auszahlung des Übererlöses sei daher dem Grunde nach gerechtfertigt, auch wenn es - weil die Grundschuld noch nicht verwertet worden sei - einen solchen bislang noch nicht gebe. Vielmehr gehe es um den bereicherungsrechtlichen Ausgleich zwischen zwei Berechtigten an einer fortbestehenden Grundschuld.

II. Das hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Der Klägerin steht ein Anspruch aus § 813 Abs. 1 BGB oder einer anderen bereicherungsrechtlichen Vorschrift nicht zu.

1. Die Vorschriften der §§ 1150, 1192 Abs. 1 i.V.m. § 268 BGB geben dem nachrangigen Grundpfandgläubiger die Möglichkeit, den Verlust seines Rechts am Grundstück, der ihm aus dem Befriedigungsverlangen eines vorrangigen Grundpfandgläubigers droht, abzuwenden. Die danach zur Ablösung der in Abteilung III Nr. 6 eingetragenen Grundschuld berechtigte Klägerin mußte die Beklagte in der vollen Höhe des dinglichen

Rechts befriedigen (vgl. BGHZ 108, 372, 379 zum Ablösungsrecht des Eigentümers nach § 1142 BGB). Wird - wie hier - das Recht des die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubigers nach Beginn der Zwangsversteigerung abgelöst, folgt aus § 75 ZVG, daß die Zahlung des nachrangigen Realgläubigers an den mit dem besseren Rang eingetragenen Realgläubiger alle aus dem die Zwangsversteigerung anordnenden Beschluß ersichtlichen Beträge an Hauptschuld, Zinsen und Kosten umfassen muß. Eine geringere Zahlung hat das Vollstreckungsgericht zurückzuweisen; die erstrebte Abwendung der Zwangsversteigerung kann durch sie nicht bewirkt werden (Stöber, ZVG 17. Aufl. § 75 Rdn. 2.4).

2. Allerdings ist der Beklagten ein Betrag zugeflossen, der ihr angesichts der durch die Grundschuld besicherten persönlichen Forderung schuldrechtlich nicht in dieser Höhe zustand. Das berechtigt die Klägerin indes nicht, die nach den §§ 1150, 1192 Abs. 1 i.V.m. § 268 BGB geleistete Zahlung teilweise zurückzufordern. Die Voraussetzungen des § 813 Abs. 1 BGB liegen in ihrem Verhältnis zur Beklagten nicht vor. Die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang zur Stütze seiner Auffassung herangezogenen Fundstellen aus der Kommentarliteratur sind von vornherein nicht einschlägig, weil sie sich zum Ablösungsrecht eines Dritten nicht verhalten (vgl. RGRK-BGB/Heimann-Trosien 12. Aufl. § 813 Rdn. 10; RGRK-BGB/Joswig 12. Aufl. § 1191 Rdn. 60). Das gleiche gilt für die vom Berufungsgericht angeführte Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28. November 1986 (V ZR 257/85 - WM 1987, 584).

a) Der Anspruch auf Auskehrung des Übererlöses gebührte allein den Schuldnern und Eigentümern des Grundstücks. Diese hatten in ihrer Eigenschaft als Sicherungsgeber auf Grundlage des mit der Beklagten

geschlossenen Sicherungsvertrages einen Anspruch auf Rückgewähr des nicht valutierenden Teils der Grundschuld, den die Beklagte nicht mehr erfüllen konnte, weil die Grundschuld kraft Gesetzes auf die Klägerin übergangen war. An dessen Stelle trat ein Anspruch auf den entsprechenden Teil des Erlöses als Ausgleich für die über den Sicherungszweck hinausgehende dingliche Belastung des Grundstücks (Senat in BGHZ 155, 63, 67; BGH, Urteile vom 12. Dezember 1985 - IX ZR 15/85 - NJW 1986, 1487 unter 4; vom 19. Oktober 1988 - IVb ZR 70/87 - NJW-RR 1989, 173 unter III 2 a; jeweils zum Übererlös in der Zwangsversteigerung). Dem ist die Beklagte durch Weiterleitung eines Betrages von 42.125,28 € an die Stadtsparkasse D. als Zessionarin nachgekommen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist der erzielte Übererlös auch auf eine Verwertung der Grundschuld zurückzuführen. Die Beklagte als Sicherungsnehmerin hat, nachdem auf die Darlehensforderung keine Zahlungen erfolgten, auf die Grundschuld als Sicherheit zurückgegriffen und diese zu ihrer Befriedigung eingesetzt. Es ist weder erforderlich, daß eine Verwertung im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt, noch ist das weitere rechtliche Schicksal der Grundschuld entscheidend. Anders als das Berufungsgericht meint, gibt es auch keine zwei Berechtigten an der Grundschuld, die sich bereicherungsrechtlich auseinanderzusetzen hätten. Die Grundschuld ist auf die Klägerin übergegangen; die Beklagte hat ihre Stellung als Grundschuldgläubigerin dadurch verloren.

b) Diesem Ergebnis steht nicht entgegen, daß die Klägerin eine mit einer dauernden Einrede aus dem Sicherungsvertrag behaftete Grundschuld erworben hat (§§ 1169, 1192 Abs. 1 BGB). Beim Übergang einer Grundschuld kraft Gesetzes auf einen ablösungsberechtigten Dritten wird

der gute Glaube des Erwerbers an die Einredefreiheit nicht geschützt. Nach dem klaren Wortlaut der für die Hypothek geltenden Vorschrift des § 1157 Satz 2 BGB ist ein einredefreier gutgläubiger Erwerb nur unter den Voraussetzungen des § 892 BGB möglich, der seinerseits einen Erwerb durch ein auf dingliche Rechtsänderung gerichtetes Rechtsgeschäft voraussetzt, an dem es hier fehlt. Ein gutgläubiger einredefreier Erwerb wäre deshalb nur in Betracht zu ziehen, wenn § 893 BGB anwendbar wäre. Das ist indes nach § 1157 Satz 2 BGB, der bei der Verweisung auf die §§ 892 ff. BGB die Bestimmung des § 893 BGB ausdrücklich ausnimmt, nicht der Fall. Beim Übergang eines Grundpfandrechts kraft Gesetzes ist ein Vertrauen des Ablösenden, der bisherige Gläubiger werde ihn zuvor über bestehende Einreden in Kenntnis setzen, nicht gerechtfertigt, zumal der bisherige Gläubiger das dingliche Recht regelmäßig ohne sein Zutun verliert (vgl. BGH, Urteil vom 12. Dezember 1985 aaO unter 3 b a.E.; ferner unter ausführlicher Auseinandersetzung mit kritischen Stimmen aus der Literatur BGH, Urteil vom 24. September 1996 - XI ZR 227/95 - NJW 1997, 190 unter II 1); es kann deshalb dahinstehen, ob die Vorschrift des § 1157 Satz 2 BGB über § 1192 Abs. 1 BGB auch auf Grundschulden Anwendung findet (vgl. BGHZ aaO 66).

c) Dem Berufungsgericht ist nicht darin zu folgen, daß die Klägerin als die Grundschuld ablösende Dritte nicht schlechter stehen darf als der ablösende Grundstückseigentümer, dem eine entsprechende Einrede aus dem Sicherungsvertrag zusteht, sollte die Grundschuld nicht mehr in voller Höhe valutieren. Das verkennt die unterschiedliche Ausgangslage bei Ablösung der Grundschuld. Anders als der Eigentümer ist der Dritte am Sicherungsvertrag, aus dem sich die Einrede ableitet, nicht beteiligt. Er nimmt bei Ablösung des dinglichen Rechts auch keine Interessen des

Eigentümers wahr, sondern verfolgt eigene Belange. Zweck der §§ 1150, 1192 Abs. 1, 268 BGB und des § 75 ZVG ist es, den Verlust des Grundstücks durch Zwangsversteigerung zu verhindern, indem nicht - wie an sich geschuldet - aus dem Grundstück selbst, sondern aus sonstigem Vermögen - nämlich dem des nachrangigen Gläubigers - gezahlt wird. Im Vordergrund steht der Erhalt des Haftungsgegenstandes zugunsten des rangschlechteren Gläubigers, der zugleich die Gefahr abwenden möchte, mit seinem nachrangigen Grundpfandrecht auszufallen (vgl. BGHZ 108, 372, 379; RGRK-BGB/Mattern, 12. Aufl. § 1150 BGB Rdn. 3). Daher wird ihm ein Ablösungsrecht zugebilligt, wobei es nicht darum geht, den Ablösungsberechtigten nicht schlechter zu stellen als den Eigentümer, sondern allein darum, den Gläubiger des vorrangigen Rechts nicht schlechter zu stellen als bei einer Ablösung durch den Eigentümer selbst. Hinzu treten die Besonderheiten des § 75 ZVG. Ist - wie hier - der volle Betrag der Grundschuld angemeldet worden, kann der Vollstreckungsgefahr nur durch Zahlung des gesamten Betrages begegnet werden. Daraus ergibt sich keine Situation, die die Anwendung des § 813 Abs. 1 BGB rechtfertigen könnte.

3. Richtig ist nur, daß die Beklagte den ihre schuldrechtliche Forderung übersteigenden Verwertungserlös nicht behalten darf, weil sie als Gläubigerin auch nicht besser gestellt sein darf, als habe sie den Ablösungsbetrag vom Eigentümer selbst erhalten. Folgerichtig hat die Beklagte einen Betrag von 42.125,28 € an die Stadtsparkasse D.
ausgekehrt. Durch diese Zahlung hat sie ihren Verpflichtungen aus dem Sicherungsvertrag, auf die es in diesem Zusammenhang allein ankommt, genügt. Die Klägerin ihrerseits muß sich mit den Sicherungsgebern auseinandersetzen. Dabei kommt eine Inanspruchnahme aus § 812 Abs. 1

BGB in Betracht, weil die Sicherungsgeber auf Kosten der Klägerin bereichert sein können (vgl. Jacoby AcP 203 (2003) 664, 682 f.). Denn ein überschüssiger Betrag, der aus der Verwertung der Grundschuld resultiert, fließt den Sicherungsgebern entweder direkt zu oder - bei Abtretung - einem anderweitigen Gläubiger, der ihn zu ihren Gunsten zur Tilgung von Verbindlichkeiten einsetzt. Ferner kann die Klägerin gegen die Sicherungsgeber und Eigentümer des belasteten Grundstücks aus der Grundschuld selbst vorgehen. Dabei wäre zu prüfen, ob den Eigentümern in Fallgestaltungen wie diesen die Einrede der mangelnden Valutierung gemäß § 242 BGB im Hinblick darauf zu versagen ist, daß sie einen Rückgewähranspruch bzw. einen - hier sogar bereits erfüllten - Anspruch auf Auskehrung des Übererlöses gegenüber der anderen Partei des Sicherungsvertrages haben; dem ablösenden Dritten könnte dann nicht zusätzlich die Einrede gemäß §§ 1192 Abs. 1, 1169 BGB entgegengehalten werden (vgl. Staudinger/Wolfsteiner [2002] § 1150 BGB Rdn. 40).

III. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 92 Abs. 2, 97 Abs. 1 ZPO.

Seiffert Wendt Dr. Kessal-Wulf

Felsch Dr. Franke