

Nachschlagewerk: ja
 BGHZ: nein

ZVG § 91 Abs. 2, 3

- a) Vereinbart ein Grundschuldgläubiger im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Ersteher des Grundstücks, die Grundschuld solle gemäß § 91 Abs. 2 ZVG bestehen bleiben, so erbringt er in Höhe des Anteils am Versteigerungserlös, der nach dem Teilungsplan auf die Grundschuld entfallen wäre, eine Leistung für den Ersteher.
- b) Die Vereinbarung kann die Rechte der anderen Verfahrensbeteiligten nicht beeinträchtigen. Bei einer Sicherungsgrundschuld bleibt der schuldrechtliche Anspruch des früheren Eigentümers gegen den Grundschuldgläubiger, den die gesicherte Forderung übersteigenden Mehrerlös zurückzugewähren, davon unberührt.

BGH, Urt. v. 11. Oktober 1984 - IX ZR 111/82 - Kammergericht
 LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 111/82

URTEIL

Verkündet am

11. Oktober 1984
Thiesies
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rechtsanwalt Dr. Harald H., M., B., M.,
als Verwalter im Konkurs über das Vermögen der W.,
Dr. K. GmbH, B.-straße, M.,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. und Dr. -

g e g e n

W.-K. B., vertreten durch den
Vorstand: Dr. Walfried P., Karl-Heinz K., Klaus
L. und Dr. Klaus R., B.-allee,
B. (),

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Oktober 1984 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Henkel, Fuchs, Gärtner und Winter

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 14. Oktober 1982 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von der Beklagten aus abgetretenem Recht einen Teil des Erlöses, der bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücks nach dem Teilungsplan auf die Beklagte als Grundschuldgläubigerin entfallen, ihr aber aufgrund einer Vereinbarung mit den Erstehern, die Grundschuld bestehen zu lassen (§ 91 Abs. 2 ZVG), nicht ausbezahlt worden ist.

Die K[REDACTED] V[REDACTED]-Kommanditgesellschaft Grundstücksgesellschaft Dr. K[REDACTED] mbH & Co.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



(im folgenden: frühere Eigentümerin) war Eigentümerin eines Hausgrundstücks in B■■■■-S■■■■■. Die Beklagte bewilligte ihr und ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin, der Grundstücksgesellschaft Dr. K■■■■ mbH, für die Bereitstellung zweckgebundener Mietwohnungen ein Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 1 II. WoBauG) von 419 468,40 DM. Das Darlehen sollte binnen 12 Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen in Halbjahresraten ausbezahlt werden und war in den ersten 14 Jahren nach Bezugsfertigkeit zins- und tilgungsfrei, sofern die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen nicht vorzeitig endete. Die frühere Eigentümerin bestellte der Beklagten eine jederzeit fällige Buchgrundschuld an dem Hausgrundstück in Höhe von 419 500 DM zuzüglich Zinsen, die vereinbarungsgemäß "der Sicherung aller Ansprüche (der Beklagten) gegen (die Darlehensnehmer) aus jedem Rechtsgrund" dienen sollte.

Nach den formularmäßigen Darlehensbedingungen durften Rechte und Pflichten aus dem Darlehensvertrage auf Dritte nur mit Zustimmung der Beklagten übertragen werden (Abschnitt A der notariellen Schuldurkunde vom 5. Februar 1974). Die Beklagte konnte - unbeschadet weitergehender Rechte - das Darlehen u.a. dann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur sofortigen Rückzahlung fällig stellen und eine vorzeitige Verzinsung des Darlehens fordern, wenn die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet wurde; bei schuldhafter Herbeiführung des Kündigungsgrundes konnte sie stattdessen eine Vertragsstrafe erheben (Abschnitt C der Schuldurkunde). Abschnitt IV Nr. 2 und 3 der der Schuldurkunde beigefügten "Weiteren Darlehensbe-

dingungen" lauten:

- "2. Der Gläubiger der Grundschuld ist nicht verpflichtet, im Zwangsversteigerungsverfahren aus der Grundschuld einen Betrag geltend zu machen, der über seine persönlichen Ansprüche hinausgeht. Er ist auch berechtigt, auf einen entsprechenden Erlösanteil (Differenzbetrag) im Verteilungsverfahren zu verzichten.
3. Dem Eigentümer steht, wenn die persönliche Forderung nicht entstanden ist oder erlischt, nur ein Anspruch auf Löschung oder Verzicht, nicht aber auf Übertragung der Grundschuld zu. Dem Gläubiger steht es frei, nach seiner Wahl entweder die Löschung der Grundschuld zu bewilligen oder auf sie zu verzichten. Wählt der Gläubiger die Löschung, so ist der Eigentümer verpflichtet, die Grundschuld unmittelbar nach Aushändigung der Lösungsunterlagen löschen zu lassen.

Bis zur Eintragung der Löschung oder des Verzichts auf die Grundschuld im Grundbuch kann der Gläubiger seine Wahl ändern sowie auf den auf die Grundschuld fallenden Erlös im Verteilungsverfahren verzichten; er kann zu diesem Zweck schon ausgehändigte Unterlagen zurückverlangen."

Im Jahre 1975 trat die frühere Eigentümerin den durch die Rückzahlung der gesicherten Forderung aufschiebend bedingten Anspruch gegen die Beklagte auf "Rückgewähr" der Grundsuld und für den Fall der Verwertung der Grundsuld den Anspruch gegen die Beklagte auf Auszahlung des über die gesicherten Forderungen hinausgehenden Mehrerlöses sicherungshalber an das Bankhaus H. L. KG & Co. (jetzt: R. A. O. KG) - eine der Beklagten im Rang nachgehende Grundschuldgläubigerin - ab; in der Abtretungserklärung beauftragte sie die Beklagte unwiderruflich, der Bank nach entsprechender Tilgung der gesicherten Forderung Löschungsbewilligung, Verzichtserklärung oder Abtretungserklärung - auch für Teilbeträge - auf deren Wunsch zu erteilen. Die Bank zeigte die Abtretung der Beklagten an; diese bestätigte ihr durch Schreiben vom 8. Juli 1975, daß sie von der Abtretungserklärung Kenntnis genommen habe.

1979 wurde das Grundstück auf Betreiben einer der Beklagten im Rang vorgehenden Hypothekengläubigerin zwangsversteigert. Den Zuschlag erhielt eine Bietergemeinschaft zu einem Bargebot von 2 160 000 DM. Die Beklagte beschränkte ihre Anmeldung auf das Grundsudkapital von 419 500 DM und wurde damit im Teilungsplan voll berücksichtigt. Das Aufwendungsdarlehen hatte sie zu diesem Zeitpunkt erst teilweise an die frühere Eigentümerin ausbezahlt; es standen noch Raten von mehr als 120 000 DM aus. Die Beklagte vereinbarte mit den Erstehern des Grundstücks, daß die Grundsuld bestehen bleibe und das Darlehensverhältnis zu den bisherigen Bedingungen mit ihnen fortgesetzt werde.

Die Bank H [REDACTED] L [REDACTED] forderte die Beklagte am 17. Januar 1980 auf, den im Versteigerungsverfahren erzielten Mehrerlös auszukehren. Die Beklagte lehnte das durch Schreiben vom 25. Januar 1980 ab.

Am 4. Juli 1980 trat die Bank u.a. den ihr 1975 abgetretenen Auszahlungsanspruch gegen die Beklagte als Grundschuldgläubigerin hinsichtlich des über die gesicherten Forderungen hinausgehenden Mehrerlöses an den Kläger als Verwalter im Konkurs über das Vermögen der W [REDACTED] Dr. K [REDACTED] GmbH ab.

Dieser forderte mit der Klage 120 000 DM nebst Zinsen. Die Klage hatte in beiden Tatsacheninstanzen keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageantrag weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I.

Der Berufungsrichter prüft nicht, ob die Abtretungen, aus denen der Kläger sein Recht herleitet, wirksam sind. Er setzt sich vor allem nicht mit der Frage auseinander, ob die Abtretungen nach Abschnitt A der notariellen Schuldurkunde vom 5. Februar 1974 der Zustimmung der Beklagten bedurften und ob die

etwa erforderliche Zustimmung erteilt wurde. Da der Tatrichter die dazu notwendigen Feststellungen nicht getroffen hat, ist für das Revisionsverfahren zu unterstellen, daß die Abtretungsvereinbarungen wirksam sind.

II.

Der Berufungsrichter meint, für die frühere Eigentümerin sei weder ein Schadensersatzanspruch noch ein Bereicherungsanspruch gegen die Beklagte auf Auszahlung eines im Zwangsversteigerungsverfahren erzielten Mehrerlöses entstanden; ein solcher Anspruch habe deshalb auch nicht durch Abtretung auf das Bankhaus H. L. und von ihm auf den Kläger übergehen können.

Gemäß den Darlehensbedingungen habe die frühere Eigentümerin nach Wahl der Beklagten nur den Verzicht auf die Grundsuld oder deren Löschung fordern können, wenn die gesicherte Forderung der Beklagten nicht entstanden oder erloschen war. Vor dem Zuschlag habe die frühere Eigentümerin den Verzichtsanspruch nicht geltend machen können. Später wäre ein Verzicht der Beklagten auf die Grundsuld nicht der früheren Eigentümerin, sondern den Erstehern des Grundstücks zugute gekommen. Nur eine völlige oder teilweise Löschung der Grundsuld hätte sich im Versteigerungsverfahren zu Gunsten der früheren Eigentümerin ausgewirkt, weil dann eine nachrangige Gläubigerin in entsprechend höherem Ausmaß befriedigt worden wäre. Die Beklagte sei indessen nicht verpflichtet gewesen, die Grundsuld auch nur teilweise löschen zu lassen. Mit der

Vergabe von Aufwendungsdarlehen aus staatlichen Mitteln bezwecke sie, verbilligte Mietwohnungen für bestimmte Gruppen von Wohnungssuchenden zu schaffen. In dem Darlehensvertrag habe die frühere Eigentümerin demgemäß die Verpflichtung übernommen, während des gesamten Förderungszeitraums von 12 oder mehr Jahren solche verbilligten Wohnungen an begünstigte Personen zu vermieten. Diese Verpflichtung könne sie wegen der Zwangsversteigerung ihres Grundstücks nicht mehr erfüllen. Ihr Unvermögen habe sie gemäß § 279 BGB zu vertreten. Sie habe sich deshalb gegenüber der Beklagten schadensersatzpflichtig gemacht. Diese habe gemäß § 249 BGB verlangen können, daß die frühere Eigentümerin den Zustand herstellte, der ohne die Zwangsversteigerung des Grundstücks bestanden hätte. Der eingetretene Schaden sei allein dadurch zu beseitigen gewesen, daß die Beklagte zu Lasten der früheren Eigentümerin deren noch nicht verbrauchte Rechte aus dem Darlehensvertrag auf die Ersterer des Grundstücks übertragen habe und diese die Verpflichtungen der früheren Eigentümerin für die Zeit nach dem Zuschlag übernommen hätten. Aufgrund dieser Vereinbarung mit den Erstehern habe die Verpflichtung der Beklagten fortbestanden, das Aufwendungsdarlehen bis zur vereinbarten Höhe weiter zu gewähren. Ihr künftig fällig werdender Anspruch auf Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens habe deshalb nach wie vor in voller Höhe der Sicherung durch die eingetragene Grundschuld bedurft. Der dadurch bedingte Ausschluß des Anspruchs der früheren Eigentümerin auf teilweise Löschung der Grundschuld stelle sich als die hier in Betracht kommende Schadensersatzleistung der früheren Eigentümerin dar. Die Beklagte sei dadurch nicht ungerechtfertigt bereichert.

Diese Ausführungen begegnen in mehrfacher Hinsicht durchgreifenden rechtlichen Bedenken:

1. Die Grundschuld diene zur Sicherung der persönlichen Forderungen, die der Beklagten gegen die frühere Eigentümerin und deren persönlich haftende Gesellschafterin zustanden. Der Berufungsrichter stellt nicht fest, wie hoch diese Forderungen waren, als das Grundstück versteigert wurde. Durch die bis dahin ausgezahlten Darlehensraten war die Grundschuld nicht voll valuiert; ein Teilbetrag des Grundschuldkapitals von mehr als 120 000 DM war dadurch nicht gedeckt. Andere persönliche Ansprüche gegen die Darlehensnehmer hat die Beklagte nicht geltend gemacht. Weder den Feststellungen des Berufungsgerichts noch dem Vortrag der Parteien ist zu entnehmen, daß die Beklagte etwaige Rechte aus Abschnitt C Nr. 2 oder 3 der Schuldurkunde vom 5. Februar 1974 ausgeübt hat. Die getroffenen Feststellungen rechtfertigen auch nicht die Annahme, der Beklagten habe ein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz gegen die frühere Eigentümerin zugestanden, weil diese ihre Vertragspflicht zur Bereitstellung zweckgebundenen Wohnraums nach der Versteigerung des Grundstücks nicht mehr habe erfüllen können.

a) Der Berufungsrichter erläutert nicht näher, woraus er die Verpflichtung der früheren Eigentümerin herleitet, die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen für einen Zeitraum von 12 oder mehr Jahren aufrecht zu erhalten. Er setzt sich nicht mit der Frage auseinander, ob es sich dabei um eine öffentlich-rechtliche oder eine privatrechtliche Verpflichtung

handelt, ob diese vorzeitig beendet werden kann und ob die einschlägigen Vorschriften nicht andere Sanktionen für Pflichtverletzungen als eine Schadensersatzverpflichtung vorsehen (vgl. § 88 c II. WoBauG). Auch hat er nicht geprüft, ob die Ersteher des Grundstücks Rechtsnachfolger der früheren Eigentümerin sind, für die möglicherweise die Zweckbindung der geförderten Wohnungen ebenfalls gilt. Letztlich können diese Fragen aber auf sich beruhen, weil ein Schadensersatzanspruch aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist.

b) Es ist nämlich nicht ersichtlich, welcher Schaden der Beklagten durch die vom Berufungsgericht angenommene Pflichtverletzung entstanden sein soll. Wäre die Förderung durch Aufwendungsdarlehen nach der Versteigerung weggefallen, so hätte dies die neuen Grundstückseigentümer und etwaige Mieter, nicht aber die Beklagte getroffen. Im übrigen ist es der Beklagten gelungen, mit den Erstherrn die Fortsetzung des Darlehensvertrages zu den bisherigen Bedingungen zu vereinbaren; dadurch war die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen für den vorgesehenen Zeitraum auch nach dem Zuschlag gewährleistet.

c) Allerdings kann sich die Vereinbarung, die die Beklagte im Zwangsversteigerungsverfahren mit den Erstherrn getroffen hat, nachteilig für sie ausgewirkt haben. Nach dem Teilungsplan hätte die Beklagte aus dem Versteigerungserlös 419 500 DM erhalten. Die Vereinbarung, die Grundschild solle bestehen bleiben, wirkte jedoch gemäß § 91 Abs. 3 Satz 2 ZVG wie die Befriedigung der Beklagten aus dem Grundstück; die

Beklagte verlor also dadurch ihren Anspruch auf Zahlung von 419 500 DM aus der Teilungsmasse. Die Beklagte erbrachte damit eine Leistung in Höhe von 419 500 DM für die Ersteher; denn diese wurden dadurch von der Verpflichtung frei, den Betrag als Teil des Bargebots an das Versteigerungsgericht zu bezahlen (§ 91 Abs. 3 Satz 1 ZVG; vgl. Gaberdiel, Kreditsicherung durch Grundschulden, Nr. 13.53). Sie hatte schon damit - wirtschaftlich betrachtet - den Erstherrn das gesamte Aufwendungsdarlehen einschließlich der noch nicht fälligen Raten gewährt. Hätte sie sich zusätzlich verpflichtet, den Erstherrn auch noch die ausstehenden Darlehensraten auszus zahlen, so würde sie insoweit im wirtschaftlichen Ergebnis doppelt leisten. Müßten die Ersteher nur den Betrag des Aufwendungsdarlehens zurückzahlen, so wäre die Beklagte in Höhe des doppelt geleisteten Betrages geschädigt. Der Berufungsrichter hat die Vereinbarungen zwischen der Beklagten und den Erstherrn unter diesem Gesichtspunkt bisher nicht geprüft. Läge der bezeichnete Schaden vor, wäre damit allerdings eine Schadensersatzverpflichtung der früheren Eigentümerin noch nicht gegeben. Der Schaden wäre nämlich das Ergebnis der Vereinbarungen, die die Beklagte mit den Erstherrn getroffen hat. Dafür muß sie grundsätzlich selbst einstehen; das gilt vor allem, wenn sie nicht erkannt hätte, welche Leistungen an die Ersteher sie übernommen hat.

2. Da ein Teilbetrag der Grundschuld von mehr als 120 000 DM nicht valutiert war, als das Grundstück versteigert wurde, ist für die frühere Eigentümerin ein Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von we-

nigstens 120 000 DM entstanden. Dieser ergibt sich nicht aus Abschnitt IV Nr. 3 der "Weiteren Darlehensbedingungen". Dort ist nur der Anspruch der früheren Eigentümerin auf Rückgewähr der nicht valutierten Grundschild selbst näher geregelt. Die Rückgewähr der Grundschild kann die frühere Eigentümerin seit dem Zuschlag des Grundstücks an die Ersteher nicht mehr fordern.

Der Berufungsrichter geht ersichtlich davon aus, daß es sich bei der fortbestehenden Grundschild auch nach dem Zuschlag noch um eine von der früheren Eigentümerin gestellte Sicherheit handele, zu deren Aufrechterhaltung die frühere Eigentümerin unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes verpflichtet sei. Damit wird der Berufungsrichter der rechtlichen Bedeutung der Vorgänge im Zwangsversteigerungsverfahren nicht gerecht.

a) Die Beklagte hat im Versteigerungsverfahren den Anspruch auf das Grundschildkapital in Höhe von 419 500 DM mit Erfolg geltend gemacht. Sie ist aus dem Versteigerungserlös nur deshalb nicht durch Zahlung befriedigt worden, weil sie gemäß § 91 Abs. 2 ZVG das Bestehenbleiben der Grundschild mit den Ersthern vereinbart hat. Gegenüber den anderen Verfahrensbeteiligten wirkte die Vereinbarung gemäß § 91 Abs. 3 Satz 2 ZVG wie die Befriedigung der Beklagten aus dem Grundstück.

Befriedigt sich der Gläubiger einer Sicherungsgrundschild im Zwangsversteigerungsverfahren aus der Grundschild, so verwertet er damit die Sicherheit. Dadurch endet der Sicherungsvertrag mit dem Sicherungsgeber (vgl. Gaberdiel aaO Nr. 9.81). Die verwertete

Sicherheit braucht der Gläubiger nicht zurückzugewähren (BGH, Urt. v. 8. Dezember 1978 - V ZR 221/77 = WM 1979, 275). Daran ändert die Vereinbarung nach § 91 Abs. 2 ZVG nichts. Der Fortbestand der Grundschuld nach dem Zuschlag hat seine Grundlage nicht mehr in der Sicherungsvereinbarung mit der früheren Eigentümerin, sondern ausschließlich in der Vereinbarung, die die Beklagte mit den Erstehern getroffen hat. Demgemäß können für die frühere Eigentümerin nach dem Zuschlag keine Rückgewähransprüche hinsichtlich der Grundschuld selbst mehr entstehen (vgl. Gaberdiel aaO Nr. 13.53).

b) Mit dem Zuschlag erlosch das Eigentum der früheren Eigentümerin am Grundstück und zunächst auch die Grundschuld der Beklagten, die nach den Versteigerungsbedingungen nicht bestehen bleiben sollte (§ 91 Abs. 1 ZVG). Die Rechte erloschen jedoch nur mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Grundstücks als Surrogat der Versteigerungserlös trat; an diesem setzten sich die erloschenen Rechte und die früheren Rechtsbeziehungen fort, soweit dem nicht der Umstand entgegenstand, daß nicht mehr ein Grundstück den Gegenstand dieser Rechte und Rechtsbeziehungen bildete (BGHZ 25, 382, 384; 60, 226, 228). An die Stelle des Eigentums trat für die frühere Eigentümerin der Anspruch auf den Versteigerungserlös (BGHZ 68, 276, 278) mit den sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergebenden Verfügungsbeschränkungen (BGHZ 39, 242, 244). An die Stelle der Grundschuld trat das Recht der Beklagten, sich in Höhe des Grundschuldbetrages aus dem Erlös zu befriedigen. Der vertragliche Anspruch der früheren Eigentümerin auf Rückgewähr des bei Beendigung des

Sicherungsvertrages nicht valuierten Teils der Grundschuld wandelte sich um in einen Anspruch auf den entsprechenden Teil des auf die Beklagte entfallenden Versteigerungserlöses (vgl. BGH, Urt. v. 29. März 1961 - V ZR 171/59 = LM ZVG § 91 Nr. 1). Dabei kann offen bleiben, ob die frühere Eigentümerin eine Teilabtretung des Befriedigungsrechts der Beklagten fordern konnte oder damit ebenso ausgeschlossen war wie mit dem Anspruch auf Übertragung des nicht valuierten Teils der Grundschuld. Jedenfalls konnte sie von der Beklagten den Verzicht auf den Teil des Versteigerungserlöses verlangen, den die Beklagte nicht zur Deckung ihrer persönlichen Forderungen benötigte. Durch den Verzicht wäre insoweit der Anspruch der Beklagten auf Befriedigung aus dem Versteigerungserlös auf die frühere Eigentümerin übergegangen (§§ 1168, 1192 BGB analog; vgl. BGHZ 39, 242, 245; BGH, Urt. v. 30. Juni 1978 - V ZR 153/76 = WM 1978, 986). Ob die Beklagte daneben die Möglichkeit gehabt hätte, entsprechend der Teil Löschung der Grundschuld zu Gunsten nachrangiger Gläubiger auf den nicht benötigten Teil des Versteigerungserlöses zu verzichten, kann dahinstehen. Falls diese Wahlmöglichkeit bestand, ging sie endgültig verloren, als die Beklagte im Wege der Vereinbarung nach § 91 Abs. 2 ZVG volle Befriedigung aus dem Grundstück erhielt. Eine Begünstigung nachrangiger Gläubiger im Grundbuch oder bei der Erlösverteilung im Zwangsversteigerungsverfahren kommt danach nicht mehr in Betracht. Die vertragliche Ausgestaltung des Rückgewähranspruchs gibt dazu keine Handhabe.

Die Vereinbarung der Beklagten mit den Erstherrn, die Grundschild bestehen zu lassen, bewirkte, daß die Grundschild rückwirkend auf den Zeitpunkt des Zuschlages wieder auflebte (BGH, Urt. v. 5. November 1975 - V ZR 145/73 = LM ZVG § 91 Nr. 8). Zugleich erlosch das Recht der Beklagten auf Befriedigung aus dem Versteigerungserlös. Die Rechte der anderen Verfahrensbeteiligten konnte die Vereinbarung indessen nicht beeinträchtigen. Sie betraf nur das Verhältnis zwischen den Erstherrn und der Beklagten (BGHZ 53, 327, 330). Für die frühere Eigentümerin wirkte sie so, als ob die Beklagte ihren Anteil am Barerlös erhalten hätte; der Anspruch gegen die Ersterer auf Zahlung des Bargebots minderte sich nämlich um den Betrag, der aus der Teilungsmasse auf die Beklagte entfallen wäre (§ 91 Abs. 3 Satz 1 ZVG). Im Verhältnis zur früheren Eigentümerin muß sich die Beklagte deshalb so behandeln lassen, als hätte sie 419 500 DM aus dem Versteigerungserlös erhalten. Soweit dieser Betrag die gesicherte Forderung überstieg, verwandelte sich der Verzichtsanspruch der früheren Eigentümerin in einen Rückzahlungsanspruch in Höhe des Überschusses (BGH, Urt. v. 28. Februar 1975 - V ZR 146/73 = NJW 1975, 980 = WM 1975, 385).

c) Gegen diesen Anspruch kann die Beklagte nicht einwenden, die frühere Eigentümerin müsse ihr als Schadensersatz wegen Vertragsverletzung weiterhin Sicherheit für ihre Ansprüche aus dem Darlehensvertrage leisten, auch soweit diese sich jetzt gegen die Ersterer richten. Abgesehen von den schon oben erörterten Bedenken gegen eine Schadensersatzpflicht der früheren Eigentümerin ergeben die vorstehenden Ausführungen, daß die Grundschild jetzt nicht mehr als

Sicherheitsleistung der früheren Eigentümerin angesehen werden kann. Die frühere Eigentümerin könnte selbst nach vollständiger Tilgung aller persönlichen Forderungen der Beklagten keinen Anspruch auf die Grundsuld erheben. Im Ergebnis läuft die Auffassung des Berufungsgerichts darauf hinaus, daß die frühere Eigentümerin endgültig auf den Teil des Versteigerungserlöses verzichten muß, der die gesicherte Forderung im Zeitpunkt des Zuschlags überstieg und daher nach der Sicherungsabrede mit der Beklagten ihr gebührte. Die Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen ein solches Ergebnis nicht.

Das angefochtene Urteil wird deshalb aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Merz

Henkel

Fuchs

Gärtner

Winter