

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 1191; ZVG §§ 180 f

Der Anspruch auf Rückgewähr des nichtvalutierten Teils einer nach § 52 Abs. 1 Satz 1 ZVG bestehenbleibenden Grundschild, deren Sicherungszweck zugunsten des Gläubigers nicht entfallen ist, entsteht nicht schon dadurch, daß in der Teilungsversteigerung einem der Miteigentümer und Sicherungsgeber das belastete Grundstück zugeschlagen wird.

BGH, Urt. v. 25. September 1986 - IX ZR 206/85 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

17

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 206/85

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
25. September 1986
Schnurr
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Rudolf L [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] B [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Herbert L [REDACTED], In den Neuen G [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] B [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

17

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. September 1986 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Fuchs, Gärtner, Winter und Dr. Graßhof

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil des 25. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 8. Oktober 1985 aufgehoben und das Urteil der Zivilkammer 9 des Landgerichts Berlin vom 18. März 1985 geändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Tatbestand

Die Parteien waren je zur ideellen Hälfte Miteigentümer des im Grundbuch von B [REDACTED], Band 16, Blatt 23 eingetragenen Grundstücks. Der Bewilligungsausschuß des Landes B [REDACTED] bewilligte durch Bescheid vom 17. Dezember 1970 den Parteien zwecks Errichtung von 108 dem Besetzungsrecht des Amts für Wohnungswesen unterliegenden, mietpreisgebundenen Wohneinheiten aus öffentlichen, für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Mitteln für die Dauer von längstens 32 Jahren ab Bezugsfertigkeit eine Annuitätshilfe von



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



vierteljährlich 74.042,01 DM, insgesamt höchstens 9.477.377,28 DM, davon 3.099.893 DM als durch Grundschild zu sicherndes Darlehen. Zu notarieller Urkunde erklärten die Parteien am 14. Februar 1973:

"...
II.

Die W [REDACTED] -K [REDACTED] B [REDACTED] - im folgenden der Gläubiger genannt - gewährt uns (den Parteien) als Gesamtschuldner - im folgenden der Schuldner genannt - ein Darlehen von 3.099.893 DM, ... gegen Sicherung durch Grundschild nach Maßgabe des Abschnitts VII dieser Urkunde. Die Grundschild dient der Sicherung aller Ansprüche des Gläubigers gegen den Schuldner aus jedem Rechtsgrund. Rechte und Pflichten aus dem Darlehensvertrag dürfen auf Dritte nur mit Zustimmung des Gläubigers übertragen werden.

III.

Der Kapitaldienst und die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt nach Tilgung der vorrangigen Fremdmittel, jedoch spätestens 32 Jahre nach der Bezugsfertigkeit. Von diesem Zeitpunkt an ist das Darlehen mit 7 v.H. jährlich zu verzinsen ... und das Darlehen mit 2 v.H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen und des ersparten Verwaltungskostenbeitrags zu tilgen.

...

IV.

...

3. Der Schuldner ist berechtigt, das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ganz oder teilweise zurückzuzahlen; Teilzahlungen sollen mindestens 10 v.H. des Ursprungskapitals betragen. Die laufenden Jahresleistungen werden durch eine solche Teilrückzahlung nicht geändert.

...

V.

A. Der Gläubiger ist ... berechtigt, das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen, wenn ...

10. ... die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Pfandgrundstücks angeordnet wird.

...

VII.

1. Die Erschienenen zu 1) und 2) (die Parteien) - im folgenden der Eigentümer genannt - ist

2. Der Eigentümer bewilligt und beantragt unwider-
ruflich zugunsten der W [REDACTED] -K [REDACTED] B [REDACTED]
und zu Lasten seiner ... Grundstücke die Eintragung
einer Grundschild von 3.099.900 DM. Die Grundschild ist
vom Tage der Aufnahme der Urkunde an mit 12 v.H.
jährlich zu verzinsen. Kapital und Zinsen sind
jederzeit zur Zahlung fällig. Die Erteilung eines
Briefes ist ausgeschlossen.

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 Grundschild zu. Dem Gläubiger steht es frei, nach
seiner Wahl entweder die Löschung der Grundschild zu
bewilligen oder auf sie zu verzichten. Wählt der
Gläubiger die Löschung, so ist der Eigentümer ver-
pflichtet, die Grundschild unmittelbar nach Aushändi-
gung der Löschildunterlagen löschen zu lassen.

...

XIV.

Schuldner bzw. Eigentümer bevollmächtigten sich ge-
genseitig, in allen Angelegenheiten, die das Darlehen
oder die Grundschild betreffen, rechtsverbindliche
Erklärungen mit Wirkung für alle Schuldner bzw.
Eigentümer von dem Gläubiger entgegenzunehmen und
diesem, dem zuständigen Vollstreckungsgericht und dem
Grundbuchamt gegenüber abzugeben.

..."

In dem vom Kläger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft der Parteien wurde das Grundstück dem Beklagten auf sein Bargebot von 1.045.000 DM durch rechtskräftig gewordenen Beschluß des Amtsgerichts B[REDACTED]-Sch[REDACTED] vom 4. Mai 1983 unter folgender Bedingung zugeschlagen:

Als Teil des geringsten Gebots bleibt nach drei Hypotheken der S[REDACTED]kasse der Stadt B[REDACTED] über insgesamt 6.580.000 DM an vierter Rangstelle bestehen die Grundschuld der W[REDACTED]-K[REDACTED] B[REDACTED] über 3.099.900 DM.

Auf das durch diese Grundschuld gesicherte Darlehen hatte die W[REDACTED]-K[REDACTED] B[REDACTED] (im folgenden WBK) an die Parteien bis zum 4. Mai 1983 nur 182.852,32 DM ausbezahlt. Der Kläger verlangt vom Beklagten die Hälfte des noch nicht valuierten Restbetrags von 2.917.047,68 DM, also 1.458.523,84 DM.

Antragsgemäß erkannte das Landgericht dem Kläger einen Teilbetrag von 100.000 DM nebst 8 % Zinsen seit 26. November 1983 zu. Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg. Mit der Revision beantragt der Beklagte weiterhin, unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abzuweisen. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I.

Das Berufungsgericht meint, aus der Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft an dem Grundstück durch Zwangsversteigerung und Teilung des Erlöses ergebe sich das Recht des Klägers, vom Beklagten die Hälfte des Wertes des nicht valuierten Teils der Grundschuld über 3.099.900 DM zu verlangen. Der Beklagte als Ersteher des Grundstücks müsse nunmehr den bis 4. Mai 1983 ausgezahlten Darlehensbetrag von 182.852,32 DM allein zurückzahlen. Hinsichtlich des Differenzbetrags von 2.917.047,68 DM habe ihm gegen die WBK ein Recht auf Löschung oder Verzicht nach Wahl der Gläubigerin zugestanden, wie es in Ziff. XI Nr. 3 des notariellen Vertrags für den Fall vereinbart worden sei, daß die persönliche Forderung nicht entstanden sei oder erlösche. So müsse sich der Beklagte aber gegenüber dem Kläger behandeln lassen; denn es sei seine Sache und berühre die Ausgleichsansprüche des Klägers nicht, wenn er nach dem Stichtag des 4. Mai 1983 das Darlehen der WBK nunmehr als Alleineigentümer des Grundstücks in Anspruch nehmen und deshalb die Grundschuld in voller Höhe bestehen lassen wolle. Dazu sei er nach dem Vertrag nicht verpflichtet gewesen. Das folge mittelbar aus Ziff. IV Nr. 3 des Vertrags, wonach der Schuldner berechtigt sei, das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Dann aber habe auch keine Verpflichtung bestanden, die Darlehenszusage in vollem Umfange auszuschöpfen. Für die Auseinander-

setzung zwischen den Parteien sei allein entscheidend, daß der Beklagte als Ersteher keine dem Umfang der Grundschuld entsprechende persönliche Schuld übernommen hätte, so daß der Ausgleich durch Zahlung der Resthälfte von 1.458.523,84 DM an den Kläger zu erfolgen habe. Entgegen der Meinung des Beklagten belaste ihn die Grundschuld nicht schon vor Auszahlung des Gesamtdarlehens voll, weil er die im sozialen Wohnungsbau errichteten Wohnungen während der Bindungsfristen nur Wohnungsberechtigten zu einer nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermittelnden Höchstmiete überlassen dürfe. Dieser Gesichtspunkt betreffe allenfalls den Verkehrswert des Grundstücks, den das Amtsgericht mit 11.352.000 DM ermittelt habe. Einen Ausgleich für die Vermiethernachteile stelle im übrigen der nicht zurückzuzahlende Anteil der Annuitätshilfe in Höhe von 6.377.484,28 DM dar. Die besonderen Darlehensbedingungen änderten nichts daran, daß die Grundschuld wie jede andere Sicherungsgrundschuld zu behandeln sei.

II.

Dagegen wendet sich die Revision im Ergebnis zu Recht.

1. Die in Abt. III Nr. 4 eingetragene Grundschuld über 3.099.900 DM sollte nach den am 14. Februar 1973 gegenüber der WBK abgegebenen Erklärungen der Parteien die gegen diese als Gesamtschuldner bestehenden und entstehenden Ansprüche der WBK auf Rückzahlung des ihnen zu gewährenden Darlehens sichern. Daraus folgt: Die Parteien als Grundstückseigentümer und Besteller der Sicherungsgrundschuld haben aus dem Sicherungsvertrag vom 14. Februar 1973 einen durch den

Wegfall des Sicherungszwecks aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückgewähr des dann nicht mehr valutierten Teils der Grundsuld (Senatsurteile v. 25. Oktober 1984 - IX ZR 142/83, ZIP 1985, 89 = NJW 1985, 800; v. 25. März 1986 - IX ZR 104/85, ZIP 1986, 900 = NJW 1986, 2108). Der Anspruch der Sicherungsgeber auf Rückgewähr der Grundsuld entsteht auch insoweit, als die Grundsuld im Zeitpunkt des Wegfalls des Sicherungszwecks noch nicht valutiert, also nur ein Teil des durch die Grundsuld zu sichernden Darlehens ausgereicht war. Der Sicherungsnehmer gewährt die Grundsuld zurück durch ihre Abtretung an den Sicherungsgeber, durch den Verzicht auf sie (vgl. §§ 1168, 1192 BGB) oder die Bewilligung ihrer Löschung. Hier ist allerdings ein Anspruch der Parteien als Eigentümer und Sicherungsgeber auf Abtretung der Grundsuld gemäß Abschn. XI Nr. 3 der Sicherungsabrede vom 14. Februar 1973 ausgeschlossen.

Der aufschiebend bedingte Anspruch der Parteien als Sicherungsgeber gegen die WBK, auf die Grundsuld zu verzichten oder deren Löschung zu bewilligen, ist nach dem Sachvortrag der Parteien noch nicht entstanden, weil ausreichende Anhaltspunkte für den Wegfall des Sicherungszwecks hinsichtlich des am 4. Mai 1983 noch nicht valutierten Teils der Grundsuld fehlen:

Der Antrag des Klägers auf Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundstück und der Zuschlag haben das Verhältnis der Parteien zur Darlehensgeberin und Grundsuldgläubigerin nicht berührt. Aus dem Vortrag der Parteien ergibt sich

nicht, daß die WBK aufgrund des Abschnitts V A Nr. 10 der notariellen Urkunde vom 14. Februar 1973 das Darlehen zur sofortigen Rückzahlung fällig gestellt und so das Kreditverhältnis mit den Parteien beendet hat, also keinen Kredit mehr gewähren wird. Nach ihrer übereinstimmenden Darstellung haben die Parteien ebenfalls nicht das Kreditverhältnis beendet.

2. Aus diesem Sachstand ergeben sich folgende rechtlichen Schlüsse:

Da der Sicherungszweck hinsichtlich der in Nr. 4 eingetragenen Buchgrundschuld nicht entfallen ist, haben weder die Parteien zusammen noch hat eine von ihnen einen bereits entstandenen Anspruch auf Rückgewähr des noch nicht valuierten Teils der Grundschuld erlangt. Allerdings ist der künftige, den Parteien dann gemeinschaftlich (§§ 741 ff BGB) gebührende Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld durch den Zuschlag auch nicht entfallen. Das Berufungsgericht verkennt, daß die Grundschuld nach den Versteigerungshedingungen bestehen bleibt und weiterhin die bestehenden und künftig fällig werdenden Rückzahlungsansprüche der WBK aus dem Darlehensvertrag vom 14. Februar 1973 sichert. Für seine abweichende Auffassung kann sich der Kläger nicht auf BGH, Urt. v. 13. Januar 1984 - V ZR 267/82, WM 1984, 542 = NJW 1984, 2527 berufen. In dieser Entscheidung wurde eine nur an dem Anteil des Erstehers bestehende Eigentümergrundschuld, der keine Leistung, Belastung oder Verpflichtung gegenüberstand, dem zu verteilenden Erlös zugerechnet. Im vorliegenden Fall ist eine auf dem gesamten Grundstück von vornherein lastende Grundschuld zu

heurteilen. Sie belastet den Beklagten als Alleineigentümer ebenso, wie sie vorher die Parteien als Miteigentümer belastet hatte. Der in dieser Grundschuld verkörperte Wert gehört, solange und soweit der Sicherungszweck nicht entfallen ist, der WBK als Darlehensgläubigerin. Danach hat der Kläger keine Forderung gegen den Beklagten, die sich auf die Gemeinschaft an dem Grundstück und an dem an dessen Stelle getretenen Versteigerungserlös gründet. Deshalb kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben.

Es sind auch keine Umstände vorgetragen, aus denen sich ein fälliger Zahlungsanspruch aufgrund einer Auseinandersetzung der noch bestehenden Gemeinschaft ergeben könnte. Die Klage war daher abzuweisen.

Merz

Fuchs

Gärtner

Winter

Graßhof