

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 268, 1150, 1157, 1192

Soweit ein nachrangiger Grundpfandgläubiger den die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreibenden Gläubiger befriedigt, geht dessen Grundpfandrecht kraft Gesetzes über, so daß ein gutgläubiger Erwerb frei von Einreden, die der Eigentümer dem bisherigen Gläubiger entgegensetzen konnte, ausscheidet.

BGH, Urt. v. 12. Dezember 1985 - IX ZR 15/85 - OLG München
LG Landshut

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 15/85

URTEIL

in Sachen

Verkündet am:
12. Dezember 1985
Krämer
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V [REDACTED] D [REDACTED] eG,
gesetzlich vertreten durch die Vorstandsmitglieder
Anton M [REDACTED] und Walter K [REDACTED],
Ma [REDACTED] platz [REDACTED], [REDACTED] D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Hildegard J [REDACTED],
P [REDACTED]-Straße [REDACTED], [REDACTED] G [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 1985 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Zorn, Fuchs, Gärtner und Dr. Graßhof

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 28. November 1984 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Tatbestand

Die Klägerin und ihr Ehemann waren je zur Hälfte Mit-eigentümer eines bebauten Grundstücks in V [REDACTED]. Am 9. Juni 1981 wurde eine nur auf dem Anteil des Ehemanns lastende Grundschuld über 350.000 DM nebst 16 % Zinsen zu Gunsten der B [REDACTED] H [REDACTED] – und W [REDACTED] bank AG Mü [REDACTED] (künftig: H [REDACTED] bank) in Abt. [REDACTED] I Nr. 1 des Grundbuchs eingetragen. Für diese Grundschuld haftete laut Eintragung vom 28. Januar 1982 auch der Anteil der Klägerin. Nach deren Behauptung sagte anlässlich der Bewilligung der Pfanderstreckung am 15. Januar 1982 die H [REDACTED] bank zu, daß sie sich vorrangig aus dem Anteil des Ehemanns befriedigen werde.

Unter Nr. 2 wurde in Abt. [REDACTED] I des Grundbuchs am 29. Januar 1982 eine Höchstbetragshypothek über 67.000 DM



auf dem Anteil des Ehemanns für die beklagte Bank auf Grund eines Arrestbeschlusses des Landgerichts Landshut vom 27. Januar 1982 eingetragen.

Auf Betreiben der H. bank als Grundschuldgläubigerin wurde am 14. April 1982 die Zwangsversteigerung des ganzen Grundstücks angeordnet. Der Beitritt der Beklagten zu dem Verfahren wurde wegen ihres Anspruchs gegen den Ehemann aus einem Vollstreckungsbescheid vom 16. Februar 1982 über 62.400 DM nebst Zinsen und Kosten am 12. Juli 1982 zugelassen. Im Termin vom 30. November 1982 erklärte die Beklagte, die ihrer Sicherungshypothek vorgehende Grundschuld abzulösen, und übergab zu diesem Zweck den erforderlichen Betrag von 443.769,22 DM. Die H. bank bestätigte am 13. Dezember 1982, wegen ihrer dinglichen Ansprüche befriedigt zu sein. Die Beklagte beantragte auch wegen der Grundschuld die Fortsetzung der Zwangsversteigerung. Im Termin vom 16. August 1983 wurde das Grundstück dem Meistbietenden für 550 000 DM nebst Zinsen zugeschlagen.

Nach dem dem Antrag der Beklagten entsprechenden, im Verteilungstermin vom 23. September 1983 festgestellten Plan sollte die nach Abzug der Kosten verbleibende

Masse von	545.083,88 DM
ganz der Beklagten zufließen: Für ihre	
mit 490.626,97 DM valutierende, durch	
den Zuschlag erloschene Grundschuld wur-	
den ihr die Hälfte der verbleibenden	
Masse, nämlich der Erlös von	272.541,94 DM
aus dem Miteigentumsanteil der	
Klägerin, aber nur ein Teilbetrag von	
(490.626,97 DM - 272.541,94 DM =)	218.085,03 DM
aus dem Miteigentumsanteil des	
Ehemanns zugeteilt. Der von diesem	
Anteil verbleibende Resterlös von	54.456,91 DM
sollte der Beklagten für die er-	
loschene Sicherungshypothek, eingetra-	
gen in Abt. I Nr. 2, ausgezahlt	
werden.	

545.083,88 DM

Die Teilungsmasse wurde auf den Widerspruch der Klägerin hinterlegt. Sie macht geltend, auch die Beklagte sei an die Zusage der H. bank gebunden, sich zunächst aus dem Miteigentumsanteil des Ehemanns zu befriedigen. Das Landgericht entschied antragsgemäß, daß aus dem hinterlegten Versteigerungserlös der Klägerin ein Teilbetrag von 54.456,91 DM nebst Zinsen zuzuteilen ist. Das Oberlandesgericht wies die Berufung zurück. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist nicht begründet.

1. Entsprechend der Bewilligung der Klägerin vom 15. Januar 1982 wurde mit der Eintragung vom 28. Januar 1982 die zugunsten der H bank auf dem Miteigentumsanteil des Ehemanns bestellte, in Abt. I Nr. 1 eingetragene Grundschuld auf den Miteigentumsanteil der Klägerin erstreckt (vgl. Staudinger/Scherübl BGB 12. Aufl. § 1132 Rdnr. 11; MünchKomm/Eickmann § 1132 BGB Rdnr. 15). Dadurch ist eine Gesamtgrundschuld begründet worden (§§ 1114, 1192, 1132 BGB; BGHZ 40, 115, 120; BGH, Urt. v. 12. April 1961 - V ZR 91/59, NJW 1961, 1352; allg. M.: MünchKomm/Eickmann § 1114 BGB Rdnr. 3 m.w.N.). Gemäß §§ 1132 Abs. 1, 1192 BGB hätte die Hypobank Befriedigung nach ihrem Belieben aus jedem der Miteigentumsanteile ganz oder zum Teil suchen können. (§ 1147 BGB).

2. Das Berufungsgericht stellt jedoch unter Bezugnahme auf das Urteil des Landgerichts fest: Die Klägerin hat vor dem Antrag auf Versteigerung mit der H bank vereinbart, daß diese sich in erster Linie aus dem Miteigentumsanteil des Ehemanns und nur wegen des Restes aus dem Anteil der Klägerin befriedigen werde.

Gegen diese Feststellung wendet sich die Revision vergebens.

a) Aufgrund der an die Vertreter der Klägerin gerichteten Schreiben der H■■■■bank vom 13. Mai 1982, 7. Januar 1983 und 18. Juni 1984 konnte der Tatrichter zu der Überzeugung gelangen, daß eine solche Vereinbarung getroffen worden ist.

b) Diese Abrede hat entgegen den Angriffen der Revision einen eindeutigen Inhalt: Die Grundschildgläubigerin hat sich gegenüber der Miteigentümerin des belasteten Grundstücks verpflichtet, sich aus deren Anteil nur insoweit zu befriedigen, als aus dem Anteil des Miteigentümers eine volle Befriedigung nicht erlangt werden kann. Dieses Entgegenkommen der H■■■■bank hatte seinen Grund darin, daß die Klägerin unstreitig weder für die persönlichen Schulden ihres Ehemannes einzustehen hatte noch ihm oder der H■■■■bank gegenüber verpflichtet war, die Pfanderstreckung auf ihren Miteigentumsanteil zu bewilligen. Es ist daher entgegen der Meinung der Revision nicht rechtsfehlerhaft, wenn der Tatrichter auch darauf abstellt, daß die Klägerin der H■■■■bank schuldrechtlich nicht verpflichtet war.

3. Gemäß §§ 1192, 1157 Satz 1 BGB kann eine Einrede, die dem Eigentümer aufgrund eines zwischen ihm und dem bisherigen Gläubiger bestehenden Rechtsverhältnisses gegen die Grundschild zusteht, auch dem neuen Gläubiger entgegengesetzt werden. Die Vereinbarung der Klägerin als Miteigentümerin mit der Grundschildgläubigerin, daß diese aus dem Anteil der Klägerin nur Befriedigung suchen dürfe, soweit sie nicht aus dem anderen Miteigentumsanteil Befriedigung finde, hat eine solche Einrede im Sinne des § 1157 BGB begründet. Denn der vereinbarte schuldrechtliche Anspruch

der Miteigentümerin begrenzte das dingliche Recht der Gesamtgrundschuldgläubigerin, sich nach Belieben aus ihrem Miteigentumsanteil zu befriedigen.

a) Auch für diese Einrede gelten gemäß §§ 1192, 1157 Satz 2 BGB die Vorschriften der §§ 892, 894 bis 899, 1140 BGB, nicht aber § 893 BGB. Der neue Gläubiger kann danach die Gesamtgrundschuld ohne Beschränkung durch die aus dem Grundbuch oder dem Brief nicht ersichtlichen Einreden erwerben, wenn er sie nicht kennt. Ein gutgläubiger Erwerb setzt aber voraus, daß der neue Gläubiger das Grundpfandrecht durch Rechtsgeschäft vom bisherigen Gläubiger erworben hat. Das war hier jedoch nicht der Fall, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben.

b) Nachdem die H. bank wegen ihrer erstrangigen Gesamtgrundschuld die Zwangsversteigerung der beiden Miteigentumsanteile betrieben hatte und keines der Grundpfandrechte ins geringste Gebot aufgenommen worden war, lief die Beklagte Gefahr, mit ihrer aufgrund des Arrestes vom 27. Januar 1982 auf dem Miteigentumsanteil des Ehemanns an zweiter Rangstelle lastenden Sicherungshypothek (§ 932 ZPO mit §§ 1184, 185, 1190 BGB) auszufallen. Für eine Sicherungshypothek ist in § 1185 Abs. 2 BGB die Anwendung des § 1150 BGB nicht ausgeschlossen. Die Beklagte war daher berechtigt, gemäß §§ 1150, 268 Abs. 1 Satz 1, 1192 BGB die Hypobank wegen ihrer Gesamtgrundschuld zu befriedigen. Weder die Zustimmung der Eigentümer noch ein Vertrag mit dem Inhaber der Grundschuld waren dazu erforderlich. Durch die Zahlung des zur Deckung von Kapital, Zinsen und Kosten erforderlichen Betrags von 443.769,22 DM hat die Beklagte

die dinglichen Ansprüche der H bank laut deren Quittung vom 13. Dezember 1982 befriedigt. Die dinglichen Rechte der Hypobank aus der Gesamtgrundschuld sind damit gemäß §§ 1192, 1150, 268 Abs. 3 Satz 1 BGB auf die Beklagte übergegangen. Dieser Übergang ist mithin kraft Gesetzes eingetreten, so daß ein gutgläubiger Erwerb der einredefreien Grundschuld ausscheidet (ebenso MünchKomm/Eickmann § 1157 BGB Rdnr. 18; wohl auch Staudinger/Scherübl BGB 12. Aufl. § 1157 Rdnr. 10 im Gegensatz zur 11. Aufl. § 1157 Rdnr. 7).

3. Mit dem rechtskräftigen Zuschlag vom 16. August 1983 sind das Eigentum der Klägerin und ihres Ehemanns an dem Grundstück, aber auch die auf die Beklagte übergegangene einredebehaftete Grundschuld und die Sicherungshypothek gemäß § 91 Abs. 1 ZVG erloschen mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Grundstücks als Surrogat der Versteigerungserlös getreten ist. An diesem setzen sich die erloschenen Rechte und die früheren Rechtsbeziehungen fort, soweit dem nicht der Umstand entgegensteht, daß nicht mehr ein Grundstück den Gegenstand dieser Rechte und Rechtsbeziehungen bildet. An die Stelle des Eigentums tritt für die früheren Eigentümer der Anspruch auf den Versteigerungserlös mit den sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergebenden Verfügungsbeschränkungen. An die Stelle der Grundschuld trat das Recht der Beklagten, sich in Höhe des Grundschuldbetrags aus dem Erlös zu befriedigen (ständige Rechtsprechung, Senatsurt. v. 11. Oktober 1984 - IX ZR 111/82 m.N., ZIP 1984, 1536, 1539). Der Bundesgerichtshof hat weiter entschieden, daß der vertragliche Anspruch des früheren Eigentümers auf Rückgewähr des bei Beendigung des Sicherungsvertrags nicht valuierten Teils einer Grundschuld sich in einen Anspruch

auf den entsprechenden Teil des Versteigerungserlöses umwandelt (BGH, Urt. v. 29. März 1961 - V ZR 171/59, LM ZVG § 91 Nr. 1 und v. 11. Oktober 1984, aaO). In entsprechender Weise muß hier die Einrede der Klägerin gegen die Befriedigung der Beklagten aus dem auf den Miteigentumsanteil der Klägerin entfallenden Erlös beachtet werden. Denn die bis zum Zuschlag bestehenden Rechtsbeziehungen setzen sich mit der Maßgabe fort, daß an die Stelle des Grundstücks der Versteigerungserlös getreten ist. Das bedeutet, daß die Beklagte sich wegen der ihr bisher zustehenden Gesamtgrundschuld zunächst aus dem auf den Miteigentumsanteil des Ehemanns entfallenden Teil des Erlöses befriedigen muß und nur wegen ihres dann noch nicht befriedigten Teils der Gesamtgrundschuld in Höhe von 218.085,03 DM den auf den Miteigentumsanteil der Klägerin entfallenden Erlös in Anspruch nehmen kann. Danach gebühren der Klägerin aus dem Erlös für ihren Miteigentumsanteil

die restlichen (272.541,94 DM - 218.085,03 DM =)
54.456,91 DM. Das Landgericht hat daher zu Recht nach § 115
ZVG, § 880 ZPO entschieden, daß der Klägerin aus dem hinter-
legten Versteigerungserlös ein Teilbetrag von 54.456,91 DM
nebst Zinsen zuzuteilen ist.

Merz

Zorn

Fuchs

Gärtner

Graßhof