

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

ZVG §§ 114 a, 74 Abs. 5

- a) Ziel der Fiktion des § 114 a ZVG ist es zu verhindern, daß ein zur Befriedigung aus dem Grundstück Berechtigter, der nur an die untere Grenze seines weit höheren dinglichen Rechts bietet, wegen dieses Rechts nicht überboten wird und bei der Erlösverteilung ausfällt, seine persönliche Forderung dennoch behält, obwohl ihm das Grundstück weit unter Wert zugeschlagen wurde.
- b) Danach erlischt die durch eine Grundschuld gesicherte Forderung, wenn dem Grundschuldgläubiger das Grundstück seines persönlichen Schuldners für ein hinter 7/10 des Grundstückswerts zurückbleibendes Gebot zugeschlagen wird und deshalb der Ersteher als aus dem Grundstück befriedigt gilt, soweit sein ausgefallener dinglicher Anspruch bei einem 7/10 des Grundstückswerts erreichenden Gebot gedeckt sein würde.
- c) Das gilt auch, wenn der Ersteher die Zwangsversteigerung wegen seiner Grundschuld betrieben, aber eine (mit)gesicherte Darlehensforderung nicht fällig gestellt hat.
- d) Der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzte Verkehrswert des zugeschlagenen Grundstücks ist für das Prozeßgericht bei Anwendung des § 114 a ZVG bindend.

BGH, Urt. v. 13. November 1986 - IX ZR 26/86 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 26/86

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:

13. November 1986

Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Eheleute Eugen und Elisabeth M. ,
R. , B. ,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die L. Hypothekenbank Aktiengesellschaft,
Sch. Allee , L. ,
vertreten durch die Vorstandsmitglieder Peter O. und Dr.
Gerhard S. , ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 1986 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Zorn, Henkel, Fuchs und Winter

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 19. November 1985 aufgehoben und das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 24. April 1985 abgeändert:

Die Zwangsvollstreckung aus den Urkunden des Notars Helmuth P. in E. vom 14. Juli 1978 (Urk.-Nr.) und) wird für unzulässig erklärt.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die klagenden Eheleute bewilligten der beklagten Bank am 14. Juli 1978 in fünf notariell beurkundeten Erklärungen (Urk.Nr. ■■■8, ■■■9, ■■■0, ■■■7, ■■■6 des Notars Helmuth P■■■■ in E■■■■■)

1. auf dem Grundstück des Ehemanns in B■■■■■, F■■■■straÙe ■■■ bis ■■■, eine fällige, sofort vollstreckbare Grundschuld über 730.000 DM nebst 15 % Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 %,

2. auf den Grundstücken des Ehemanns in B■■■■■, Re■■■■straÙe ■■■, eine fällige, sofort vollstreckbare Grundschuld über 180.000 DM nebst 15 % Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 %,

3. auf dem Grundstück der Ehefrau in B■■■■■, Ra■■■■straÙe ■■■, eine fällige, sofort vollstreckbare Grundschuld über 240.000 DM nebst 15 % Zinsen und Nebenleistung,

4. auf dem Grundstück der Ehefrau in D■■■■■, F■■■■straÙe ■■■, eine fällige, sofort vollstreckbare Grundschuld über 200.000 DM nebst 15 % Zinsen und Nebenleistung und

5. auf dem Grundstück der Ehefrau in M■■■■■, Z■■■■g■■■■ A■■■■ ■■■, eine fällige, sofort vollstreckbare Grundschuld über 75.000 DM nebst 15 % Zinsen und Nebenleistung.

In diesen Urkunden übernahmen sie auch als Gesamtschuldner "die persönliche Haftung für die Zahlung eines Betrags, dessen Höhe der vereinbarten Grundschild (Kapital und Nebenleistungen) entspricht", und unterwarfen sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

Insgesamt beliefen sich die Grundschildkapitalbeträge und die dementsprechend gewährten Darlehen auf 1.425.000 DM. Die Grundpfandrechte wurden an erster Rangstelle eingetragen und vollstreckbare Ausfertigungen der fünf Grundschildurkunden den Klägern am 2. September 1981 zugestellt.

In fünf am 21. Dezember 1981 unterzeichneten Darlehensurkunden wurde jeder einzelne der in den fünf Grundschildurkunden vom 14. Juli 1978 genannten Kapitalbeträge nebst Zinsen als Darlehen einem der fünf in diesen Urkunden belasteten "Pfandgrundstücke" zugeordnet. Nr. IX, 1. der fünf Darlehensurkunden lautet:

"Zur Sicherung aller Ansprüche der Bank aus diesem Darlehensverhältnis wie aus etwaigen anderen - auch künftigen - Rechtsverhältnissen - auch mit einzelnen Beteiligten - dient die an dem in Nr. XI bezeichneten Grundbesitz für die Bank ... einzutragende Grundschild und die sonstigen nach diesem Entwurf einzuräumenden Rechte."

Die Beklagte kündigte mit Schreiben vom 27. Mai 1982 eine zum 30. Juni 1982 errechnete Darlehensforderung einschließlich Kostenzuschlägen und Entschädigung von und mit Schreiben vom 6. Dezember 1982 eine zum 31. Dezember 1982 errechnete Darlehensforderung einschließlich rückständiger Leistungen, Kostenzuschlägen und Entschädigung von jeweils nebst 13,5 % Zinsen.

896.775,11 DM

193.790,30 DM,

Den Anträgen der Beklagten vom 27. Mai 1982 und 6. Dezember 1982, ihren Beitritt zu der bereits angeordneten Zwangsversteigerung der Grundstücke B [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED] bis [REDACTED] und Re [REDACTED]straße [REDACTED] (oben Nr. 1 und 2), jeweils wegen der persönlichen und dinglichen Forderungen auf Grund der Schuldurkunden vom 14. Juli 1978, Urk.Nr. [REDACTED]8 und [REDACTED]9, nämlich wegen des Kapitals von nebst 15 % Zinsen ab 14. Juli 1978 und 10 % Nebenleistung sowie wegen des Kapitals von nebst 15 % Zinsen ab 3. Oktober 1978 und 10 % Nebenleistung zuzüglich der Kosten der Rechtsverfolgung zuzulassen, entsprach das Vollstreckungsgericht.

730.000,00 DM

180.000,00 DM

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG setzte es am
23. November 1982 ohne Einwendung der
Beklagten die Verkehrswerte für das Grund-
stück Feldstraße 16 bis 20 auf 1.900.998,-- DM
und für die Grundstücke Rerkhausenstraße 1
auf 573.358,-- DM
fest.

Der Beklagten wurden am 11. Februar 1983
das Grundstück F███straße ███ bis ███ für 21.000,-- DM
und die Grundstücke Rerkhausenstraße 1
für 15.000,-- DM
zugeschlagen. Der Beklagten wären ent-
sprechend ihren Anträgen vom 27. Mai und
6. Dezember 1982 und ihren Anmeldungen vom
7. Januar 1983 nach den Teilungsplänen
vom 24. Mai 1983 wegen der Grundschuld über
730.000 DM bis zum 13. Februar 1983 fällig
gewordene 1.305.179,17 DM
und auf die Grundschuld über 180.000 DM
bis zum 13. Februar 1983 fällig gewordene 315.900,-- DM,
zusammen also 1.621.079,17 DM,
zuzuteilen gewesen.

Die Beklagte errechnet dagegen aus den
beiden gekündigten Darlehen für den Zeit-
punkt des Zuschlags nur eine Gesamtforderung
in Höhe von 1.118.573,18 DM.
In diesem Umfang erklärte sie sich
gegenüber den Klägern gem. § 114 a
ZVG für befriedigt.

Mit Schreiben vom 13. Oktober 1983
kündigte die Beklagte die den
Grundschulden auf den Grundstücken der
Klägerin (oben Nr. 3, 4 und 5)
zugeordneten Darlehensforderungen, die
sie zum 30. September 1983 mit 260.709,25 DM,
217.218,85 DM
und 81.075,60 DM,
zusammen 559.003,70 DM,
bezifferte. Sie betreibt aus diesen
Grundschulden die Zwangsversteigerung
der Grundstücke der Klägerin auf Grund
der Schuldurkunden vom 14. Juli 1978
Urk.Nr. 0, 7 und 6.

Die Kläger meinen: Durch den Zuschlag vom
11. Februar 1983 sei die Beklagte nicht
nur in Höhe von 1.118.573,18 DM,
sondern gemäß § 114 a ZPO bis zu dem in
diesem Zwangsversteigerungsverfahren
geltend gemachten Betrag von 1.621.079,17 DM,
mithin um weitere 502.505,99 DM
befriedigt, weil die dort erhobenen
Forderungen der Beklagten von 1.305.179,17 DM
und 315.900,-- DM
7/10 der vom Vollstreckungsgericht .
festgesetzten Grundstückswerte nämlich
(7/10 von 1.900.998,00 DM =) 1.330.698,60 DM
und (7/10 von 573.358,-- DM =) 401.350,60 DM
auch bei Berücksichtigung der
Verfahrenskosten nicht erreichen.

Da die von der Beklagten zum 30. September 1983 errechneten Darlehensforderungen von 559.003,70 DM nach Abzug der 7,75 % Zinsen für die Zeit vom 11. Februar bis 30. September 1983 im Zeitpunkt des Zuschlags nur 532.790,26 DM betragen und die Kläger von November 1983 bis April 1984 unstreitig 51.064,16 DM gezahlt haben, seien alle Forderungen der Beklagten erloschen und deshalb die Zwangsvollstreckung aus den notariellen Urkunden vom 14. Juli 1978, Urkundenrolle des Notars P. [REDACTED] Nr. [REDACTED] 0, [REDACTED], Nr. [REDACTED] 7, [REDACTED] und Nr. [REDACTED] 6, [REDACTED] (oben Nr. 3, 4 und 5), für unzulässig zu erklären. Die darauf gerichtete Klage wies das Landgericht ab. Die Berufung wies das Oberlandesgericht zurück. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Ist der Zuschlag einem zur Befriedigung aus dem Grundstück Berechtigten zu einem Gebot erteilt, das einschließlich des Kapitalwerts der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte hinter sieben Zehnteilen des Grundstückswertes zurückbleibt, so gilt der Ersteher auch insoweit als aus dem Grundstück befriedigt, als sein Anspruch durch das abgegebene Meistgebot nicht gedeckt ist, aber bei einem Gebot zum Betrage der

Sieben-Zehnteile-Grenze gedeckt sein würde (§ 114 a Satz 1 ZVG). Diese für das Verteilungsverfahren unerhebliche, materiellrechtliche Vorschrift bestimmt, unter welchen Voraussetzungen und inwieweit ein zur Befriedigung aus dem Grundstück nach § 10 ZVG Berechtigter, also ein Hypothekar, ein Grundschuldgläubiger (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG) oder auch ein nur wegen seiner persönlichen Forderung betreibender Gläubiger (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG), dem trotz seines niedrigen Meistgebots der Zuschlag erteilt worden ist, als aus dem Grundstück befriedigt gilt, obwohl er mit dem Anspruch auf Befriedigung aus dem Grundstück wegen seines niedrigen Gebots ganz oder zum Teil ausgefallen ist. Der zur Befriedigung aus dem Grundstück berechnigte Ersterher und der Vollstreckungsschuldner sollen rechtlich so gestellt werden, als ob der Berechnigte ein Gebot abgegeben hätte, das 7/10 des Grundstückswertes erreicht; soweit durch ein solches Gebot sein Anspruch gedeckt, ihm also der Erlös im Verteilungsverfahren zuzuteilen gewesen wäre, gilt er mit dem Zuschlag als befriedigt. § 114 a ZVG regelt mithin nach seinem Wortlaut nur die fiktive Erfüllung der im Verteilungsverfahren nach der Rangfolge des § 10 ZVG zu berücksichtigenden Ansprüche des Ersterhers auf Befriedigung aus dem zwangsversteigerten Grundstück. Darin erschöpft sich die Wirkung des § 114 a ZVG jedoch nicht. Ziel der Fiktion ist es zu verhindern, daß ein zur Befriedigung aus dem Grundstück Berechnigter, der nur an die untere Grenze seines weit höheren dinglichen Rechts bietet, wegen dieses Rechts von anderen nicht Überboten wird und bei der Erlösverteilung ganz oder zum Teil ausfällt, seine persönliche Forderung dennoch behält, obwohl ihm das Grundstück weit unter Wert zugeschlagen wurde (vgl. Zeller, ZVG, 11. Aufl. § 114 a

Rdnr. 2 (1); Dassler/Schiffhauer/Gerhardt, ZVG, 11. Aufl.
§ 114 Anm. 1).

Dieses Ziel wird nur dann erreicht, wenn die Befriedigung des dinglichen Rechts, mithin auch die Fiktion seiner Befriedigung, die von ihm gesicherte persönliche Forderung ebenfalls erlöschen läßt. Soweit in diesem Sinne der Hypothekar und Ersteher aus dem Grundstück des Vollstreckungsschuldners befriedigt ist oder als befriedigt gilt, erlischt nicht nur die Hypothek (§ 1181 Abs. 1 BGB), sondern auch die gesicherte persönliche Forderung, weil zur Befriedigung wegen der dem Hypothekar zustehenden Forderung aus dem Grundstück gezahlt worden ist (§ 1113 Abs. 1 BGB). Während diese Rechtsfolge immer dann eintritt, wenn, wie in der Regel, der persönliche Schuldner auch Eigentümer des mit der Hypothek belasteten Grundstücks ist, muß die Befriedigung des dinglichen Anspruchs aus einer Grundsuld oder auch die Fiktion der Befriedigung wegen der Unabhängigkeit der Grundsuld von der persönlichen Forderung nicht ohne weiteres das Erlöschen persönlicher Schulden des Eigentümers und Vollstreckungsschuldners zur Folge haben. Ob und inwieweit die tatsächliche oder nach § 114 a ZVG fingierte Befriedigung des Anspruchs aus der Grundsuld persönliche Forderungen des bisherigen Grundsuldgläubigers gegen den früheren Eigentümer und Vollstreckungsschuldner erlöschen läßt, kann nur aus den schuldrechtlichen Beziehungen des Grundsuldgläubigers zum Eigentümer, bei der Sicherungsschuld also aus dem Sicherungsvertrag bestimmt werden. Dieser ergibt, welche persönlichen Forderungen die Grundsuld sichert. Soweit der Gläubiger und Sicherungsnehmer wegen seiner Grundsuld aus dem Grundstück des Siche-

rungsgebers und persönlichen Schuldners befriedigt wird, erlöschen in entsprechender Höhe die persönlichen Forderungen, die nach dem Sicherungsvertrag durch die Grundschuld gesichert waren (Staudinger/Scherübl BGB 12. Aufl. § 1191 Rdnr. 25; Palandt/Bassenge BGB 45. Aufl. § 1191 Anm. 3 h aa), ebenso wie die Zahlung des Eigentümers auf die Grundschuld oder die Verwertung der Grundschuld durch (isolierte) Abtretung die gesicherte Verbindlichkeit des Eigentümers untergehen läßt (BGH, Urteile v. 9. Mai 1980 - V ZR 89/79, NJW 1980, 2198, 2199; v. 13. Mai 1982 - III ZR 164/80, NJW 1982, 2768 jeweils m.N.). Das trifft auch dann zu, wenn dem Grundschuldgläubiger das Grundstück seines persönlichen Schuldners für ein Gebot, das hinter 7/10 des Grundstückswertes zurückbleibt, zugeschlagen wird, und deshalb der Ersteher nach § 114 a ZVG als aus dem Grundstück befriedigt gilt, soweit seine Grundschuld tatsächlich ausgefallen ist, aber sein Anspruch bei einem 7/10 des Grundstückswerts erreichenden Gebot gedeckt sein würde.

a) Das Berufungsgericht geht, von der Revision unbeanstandet, zutreffend davon aus, daß die die Grundstücke des Ehemanns belastenden Grundschulden über 730.000 DM und 180.000 DM nicht nur zwei Darlehen der Beklagten in dieser Höhe, sondern gemäß Nr. IX, 1 der am 21. Dezember 1981 geschlossenen Darlehensverträge auch die von der Beklagten den Klägern als Gesamtschuldnern 1978 gewährten Darlehen über 240.000 DM, 200.000 DM und 75.000 DM sicherten. Dementsprechend hat die Beklagte am 27. Mai 1980 und 6. Dezember 1982 die Zulassung zur Zwangsversteigerung der Grundstücke F-straße bis und Re-straße wegen des Kapitals, der Zinsen und der Nebenleistungen der

seit 14. Juli 1978 fälligen Grundschulden, mithin nicht nur beschränkt auf den Betrag begehrt, für den die Beklagte eine Rückzahlungspflicht der Kläger aus den beiden zuerst gekündigten Darlehen zum 30. Juni 1982 mit 896.775,11 DM und zum Ende des Jahres 1982 mit 193.790,30 DM errechnet hatte. Die Beklagte beantragte vielmehr die Zulassung ihres Beitritts zum Versteigerungsverfahren wegen dinglicher und persönlicher Ansprüche, die sich im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Zuschlags auf 1.305.179,17 DM und auf 315.900 DM, insgesamt also auf 1.621.079,17 DM, beliefen. Mit diesen dem Kläger zugestellten Anträgen, denen das Vollstreckungsgericht ohne Einschränkung stattgab und gegen die der Kläger keine Einwendungen erhob, wurde die Sicherung der Darlehensansprüche bis zu dem Betrag verwertet, für den die Beklagte Befriedigung aus den Grundstücken suchte. Darin muß die Kündigung der durch die beiden Grundschulden gesicherten Darlehensansprüche mindestens bis zu dem Betrag von 1.621.079,17 DM gesehen werden (vgl. Senatsurt. v. 25. März 1986 - IX ZR 104/85; ZIP 1986, 900; BGH, Urt. v. 25. März 1965 - III ZR 227/64, WM 1965, 767, 768). Dabei kann hier offenbleiben, ob die Kündigung wirksam war. Die Beklagte wäre, wie in den Verteilungsplänen vom 24. Mai 1983 vorgesehen, wegen ihrer Grundschulden (Kapital, Zinsen und Nebenleistungen) in der begehrten Höhe aus dem Versteigerungserlös befriedigt worden, wenn sie oder ein Dritter im Versteigerungstermin 7/10 der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzten Grundstückswerte, nämlich 1.330.698,60 DM und 401.350,60 DM und nicht nur 21.000 DM und 15.000 DM geboten hätte. Den auf die beiden nach § 91 Abs. 1 ZVG erloschenen Grundschulden entfallenden Versteigerungserlös hätte die Beklagte nach der Sicherungsabrede auf alle durch die beiden

Grundschulden bis zum Zuschlag gesicherten Forderungen anrechnen und insoweit die persönlichen Schulden des Eigentümers als getilgt ansehen müssen oder die Differenz des auf die beiden Grundschulden entfallenden Versteigerungserlöses von 1.621.079,17 DM zur angeblich nur in Höhe von 1.118.573,18 DM fälligen Darlehensforderung, nämlich 502.505,99 DM, an den Kläger auskehren müssen.

b) Entsprechendes gilt gemäß § 114 a Satz 1 ZVG. Nach dessen Wortlaut und Sinn muß sich die Beklagte so behandeln lassen, als hätte sie oder ein Dritter nicht nur 21.000 DM und 15.000 DM, sondern bis zur 7/10 Grenze der Grundstückswerte geboten und den auf ihre Grundschulden entfallenden Teil des Versteigerungserlöses erhalten. Die Fiktion des § 114 a ZVG ist allerdings in zweifacher Hinsicht begrenzt:

aa) Bleibt anders als hier die persönliche Forderung hinter dem Betrag zurück, für den der Ersteher nach § 114 a ZVG als befriedigt gilt, so braucht er die Differenz zwischen diesen Beträgen nicht an den persönlichen Schuldner und Eigentümer auszufolgen, auch wenn er das bei einem Gebot bis zu 7/10 des Grundstückswerts tun müßte.

bb) Nur soweit der Grundpfandgläubiger aus dem Versteigerungserlös von 7/10 des Grundstückswerts als befriedigt gilt, kann seine persönliche Forderung erlöschen; ihr darüber hinausgehender Teil bleibt bestehen. So liegen die Dinge hier. Die persönlichen Forderungen der Beklagten gelten nur in Höhe von 1.621.079,17 DM, nämlich dem Betrag als befriedigt, der bei einem Zuschlag für 7/10 des Grundstückswerts aus dem Erlös auf die beiden erlöschenden Grundschulden hätte zugeteilt werden müssen.

c) Die Meinung des Berufungsgerichts, die 1.118.573,18 DM übersteigende Darlehensforderung sei von der fiktiven Befriedigung der dinglichen Ansprüche nach § 114 a ZVG nicht erfaßt worden, weil insoweit die Darlehensansprüche zur Zeit des Zuschlags noch nicht fällig gewesen seien, trifft nicht zu:

In diesem Zusammenhang ist unerheblich, ob die Kündigung eines Teils der Darlehensschuld zulässig war oder in den Darlehensverträgen vereinbarte Kündigungsgründe oder sonst ein wichtiger Grund zur Kündigung vorlagen. Entscheidend ist, daß die Beklagte die Zwangsvollstreckung aus den beiden Grundschulden wegen des durch diese gesicherten Betrages beantragt, also wegen ihres Anspruchs in Höhe von 1.621.079,17 DM Befriedigung durch die Zwangsversteigerung gesucht hat. Dann ist es der Gläubigerin nach dem Zuschlag verwehrt, geltend zu machen, sie habe wegen einer geringeren Forderung Befriedigung begehrt, weil ein Teil der persönlichen Ansprüche noch nicht fällig gewesen sei. Sie muß sich vielmehr daran festhalten lassen, daß sie wegen des geltend gemachten Betrages vollstreckt und damit die Sicherheit verwertet hat. Der nach § 114 a ZVG fingierte Erlös aus dieser Verwertung tilgt dann die gesicherte persönliche Forderung, auch wenn die Gläubigerin sie noch nicht gekündigt oder sonst fällig gestellt hat. Diese Auffassung ist entgegen der Meinung des Berufungsgerichts durchaus vereinbar mit den Entscheidungen RGZ 39, 322 und BAG ZIP 1981, 1373. Das Reichsgericht hat nur geprüft, ob durch eine Zwangsversteigerung der Teil einer hypothekarisch gesicherten Forderung fällig wird, mit dem der die Zwangsversteigerung nicht selbst betreibende Hypothekar ausgefallen ist.

Darum geht es hier nicht. Die Beklagte hat die Zwangsversteigerung wegen der beiden in den Urkunden vom 14. Juli 1978 begründeten und dort schon fällig gestellten dinglichen und persönlichen Ansprüche betrieben. Das Bundesarbeitsgericht ist ebenso wie der Senat der Auffassung, daß die Vollstreckung wegen Grundpfandrechten, auch soweit § 114 a ZVG eine Befriedigung aus dem Grundstück fingiert, die Forderungen unberührt läßt, die durch jene Grundpfandrechte nicht gesichert sind. Auch aus der Literatur kann nichts für den Standpunkt des Berufungsgerichts hergeleitet werden. Der von Zeller in ZVG 11. Aufl. § 114 a Rdnr. 2 (6) hervorgehobene Grundgedanke und der von Dassler/Schiffhauer/Gerhardt ZVG 11. Aufl. § 114 a Anm. 1 erläuterte Zweck der Vorschrift rechtfertigen, wie bereits dargelegt, das vom Senat gefundene Ergebnis.

2. Entgegen der Ansicht der Beklagten sind die nach § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzten Verkehrswerte der versteigerten Grundstücke für das Prozeßgericht bei der Anwendung des § 114 a ZVG, von der unten erörterten Ausnahme abgesehen, bindend. Die gegenteilige Meinung von Spieß NJW 1955, 813, 815; Schiffhauer KTS 1968, 218; 1969, 165; Rechtspfleger 1970, 316; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt aaO Anm. 2 und Muth ZIP 1986, 350, 352, die von dem Ausnahmefall einer erheblichen Änderung des Grundstückswerts zwischen Versteigerung und Zuschlag eine regelmäßige Neufestsetzung im ordentlichen Prozeß herleiten wollen, überzeugt nicht. Das Gesetz geht vielmehr in § 114 a ZVG von der Festsetzung des Verkehrswerts nach § 74 a Abs. 5 Satz 1 und 2 ZVG aus. Die Beteiligten, also auch der betreibende Gläubiger und der Vollstreckungsschuldner, können die Wertfestsetzung des

Vollstreckungsgerichts mit der sofortigen Beschwerde anfechten und bei nachträglicher Änderung der tatsächlichen Grundlagen einer unanfechtbaren Wertfestsetzung deren Änderung beantragen. Den so festgesetzten Wert berücksichtigen die Beteiligten und die Bieter im Versteigerungstermin und im Verfahren über den Zuschlag. In aller Regel werden die Beteiligten dann, wenn sie als Bieter auftreten, die Wertfestsetzung in Rechnung stellen, insbesondere falls sie durch § 114 a ZVG betroffen werden können. Diese Grundlage der Gebote darf nicht ohne triftigen Grund im Erkenntnisverfahren über die Wirkung eines Zuschlags nach § 114 a ZVG in Frage gestellt werden (so die Überwiegende Meinung: Zeller ZVG 11. Aufl. § 114 a Rdnr. 2 (12); Steiner/Riedel ZVG 8. Aufl. § 114 a Rdnr. 2 (2), 9. Aufl. § 74 a Rdnr. 77 und 78; Mohrbutter KTS 1977, 89 und Fn. 1; Jonas/Pohle, Zwangsvollstreckungsnotrecht, 16. Aufl. § 114 a ZVG Anm. 2; KG Rechtspfleger 1968, 403; OLG Frankfurt Jur.Büro 1976, 533). Eine Ausnahme könnte allenfalls gerechtfertigt sein, wenn zwischen Versteigerung und Zuschlag Umstände eingetreten sind, etwa Brand-, Sturm- oder Erdbebenschäden, die den Wert des Grundstücks tatsächlich verändert haben, und der Zuschlag auf der Grundlage der alten Wertfestsetzung erfolgt ist. Dann könnte eine neue Wertfestsetzung durch das Prozeßgericht erforderlich sein, um eine unbillige Bestimmung des Betrags, bis zu dem das Grundpfandrecht des Erstehers bei einem Gebot zu 7/10 des Grundstückswerts gedeckt wäre, zu vermeiden. Die Frage ist hier nicht zu entscheiden. Ein solcher Ausnahmefall liegt nach dem Vortrag der Parteien nicht vor.

3. Nach alledem gilt folgendes:

a) Bei einem Erlös in Höhe von 7/10
der beiden nach § 74 a Abs. 5 ZVG fest-
gesetzten Grundstückswerte, das sind 1.330.638,60 DM
und 401.350,60 DM,
wären entsprechend den Teilungs-
plänen vom 24. Mai 1983 nach Abzug
der vorrangig zu befriedigenden
Kosten, öffentlichen Lasten und
Gebühren von jeweils insgesamt 9.568,87 DM
und 4.720,83 DM
die Ansprüche aus den beiden
erstrangigen Grundschulden in Höhe
von 1.305.179,17 DM
und 315.900,00 DM
voll befriedigt worden. Bis zu
dem Gesamtbetrag von 1.621.079,17 DM
sind mithin auch die durch jene
Grundschulden gesicherten
Forderungen auf Rückzahlung der
Darlehen erloschen. Nach der nicht
bestrittenen Berechnung der Kläger,
standen der Beklagten im Zeitpunkt
des Zuschlags (11. Februar 1983)
Darlehensforderungen von 1.118.573,18 DM
und 532.790,26 DM,
zusammen 1.651.363,44 DM,
zu. Danach sind seit dem Zuschlag
nur noch 30.284,27 DM
ungedeckt geblieben. Der Anspruch
der Beklagten auf diesen Betrag
nebst Zinsen ist durch unstreitige

Zahlungen der Kläger von 51.064,16 DM
bis April 1984 erloschen.

Die Beklagte behauptet allerdings, die Kläger hätten unmittelbar nach der am 13. Oktober 1983 ausgesprochenen Kündigung vereinbarungsgemäß 36.283,97 DM gezahlt, um das bereits eingeleitete Zwangsversteigerungsverfahren (betreffend die Grundstücke der Klägerin) abzuwenden, nachdem drei neue Darlehen in Höhe der jeweils noch offenen Beträge von 240.000 DM, 200.000 DM und 75.000 DM vereinbart worden seien; damit hätten die Kläger ihre Darlehensschulden anerkannt. Diese Einwendung ist nicht erheblich. Unstreitig hat die Beklagte keine neuen Darlehen ausgereicht, sondern Zahlungen von den Klägern erhalten. Selbst wenn in dem durch die drohende Zwangsversteigerung bestimmten Verhalten der Kläger das Anerkenntnis einer tatsächlich nach Zahlung der 36.283,97 DM nicht mehr bestehenden Schuld gesehen werden könnte, wäre das Anerkenntnis ohne rechtlichen Grund erlangt und nach § 812 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB herauszugeben.

b) Damit ist der Sicherungszweck der drei die Grundstücke der Klägerin belastenden Grundschulden entfallen und die Beklagte aus den Sicherungsverträgen zur Rückgewähr der Grundpfandrechte verpflichtet. Mit diesem Anspruch hat die Klägerin zugleich auch die Einreden nach §§ 1169,

1192 BGB erlangt, durch die die Geltendmachung der Grundschulden dauernd ausgeschlossen wird (vgl. Senatsurt. v. 25. März 1986 - IX ZR 104/85, ZIP 1986, 900). Die Zwangsvollstreckung aus den Urkunden Nr. [REDACTED]0, [REDACTED]7 und [REDACTED]6 [REDACTED] des Notars P [REDACTED], in denen sich die Kläger auch wegen ihrer persönlichen Schulden der Zwangsvollstreckung unterworfen hatten, ist mithin nach §§ 767, 794 Abs. 1 Nr. 5, 795 Satz 1 ZPO für unzulässig zu erklären.

Merz

Zorn

Henkel

Fuchs

Winter