

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 741 f, 1163 Abs. 1 Satz 2, 1172 Abs. 1, 1177 Abs. 1

Soweit die Forderung, für die eine Gesamthypothek an den Miteigentumsanteilen (§ 1114 BGB) der Schuldner bestellt ist, durch deren ihrem Innenverhältnis entsprechende Leistungen erlischt, erwerben die Miteigentümer eine ihnen gemeinschaftlich zustehende Eigentümergeamtgrundschuld.

Bleibt diese nach den Versteigerungsbedingungen bestehen, wird sie Fremdgrundschuld, auch wenn einem der Miteigentümer das Grundstück zugeschlagen wird.

Eine Aufhebung der Gemeinschaft an der Grundschuld derart, daß der nunmehrige Alleineigentümer des Grundstücks gegen Zahlung des Wertes den Grundschuldanteil des bisherigen Miteigentümers übernehmen muß, sieht das Gesetz nicht vor.

BGH, Urt. v. 31. Oktober 1985 - IX ZR 95/85 - KG

LG Berlin

39

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 95/85

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:

31. Oktober 1985

Krämer

Justizsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

Rudolf L [REDACTED], M [REDACTED]straße 20/22, [REDACTED] B [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Herbert L [REDACTED], [REDACTED] N [REDACTED] G [REDACTED] 16, [REDACTED] B [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED] und [REDACTED] -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Oktober 1985 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Zorn, Henkel, Fuchs und Winter

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 16. November 1984 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der Zivilkammer 9 des Landgerichts Berlin vom 14. Mai 1984 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der Rechtsmittelfverfahren.

Tatbestand

Die Parteien waren je zur ideellen Hälfte Miteigentümer des im Grundbuch B-1, Bd. 156, Bl. 3 eingetragenen Grundstücks. Im Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft wurde das Grundstück dem Beklagten durch rechtskräftig gewordenen Beschluß des



Amtsgerichts Berlin-Schöneberg vom 4. Mai 1983 unter folgenden Bedingungen zugeschlagen:

" 1. Das Bargebot in Höhe von 1.045.000 DM
ist von heute ab mit 4 % zu verzinsen
und ...

2.

3. Als Teil des geringsten Gebots bleiben bestehen:

"a. Abt. III Nr. 1 Briefhypothek über 2.040.000 DM
b. Nr. 2 Briefhypothek über 4.150.000 DM
c. Nr. 3 Briefhypothek über 390.000 DM
jeweils zugunsten der Sparkasse der Stadt B[REITENBURG]
...."

Aufgrund gleich hoher gemeinsamer Zahlungen der auch
persönlich haftenden Parteien waren am 4. Mai 1983

von der Hypothekenforderung Nr. 1	154.989,07 DM
von der Hypothekenforderung Nr. 2	315.322,18 DM
von der Hypothekenforderung Nr. 3	35.773,27 DM

getilgt.

Von der Summe dieser Beträge
fordert der Kläger die Hälfte und hat
dementsprechend beantragt, den Beklagten
zur Zahlung von
nebst 8 % Zinsen seit 26. November 1983
zu verurteilen.

506.084,52 DM

253.042,26 DM

Das Landgericht hielt sein diesen Antrag abweisendes Versäumnisurteil aufrecht und wies auch den Hilfsantrag auf Verurteilung des Beklagten, Anträge auf Teillöschung der drei Hypotheken zu stellen, ab. Auf die Berufung verurteilte das Kammergericht den Beklagten antragsgemäß, 253.042,26 DM nebst 8 % Zinsen seit dem 26. November 1983 an den Kläger zu zahlen Zug um Zug gegen Aushändigung der Teillöschungsbe- willigungen der Sparkasse der Stadt B [REDACTED] vom 5. März 1984 hinsichtlich der drei Hypotheken über 154.989,07 DM, 315.322,18 DM und 35.773,27 DM sowie des notariell beglau- bigten Löschantrags des Klägers über die vorstehenden drei Positionen. Mit der Revision bittet der Beklagte, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen. Der Kläger beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungssgründe

Die Revision ist begründet.

Dem Kläger steht der geltendgemachte Anspruch nicht zu.

Das Berufungsgericht meint: Von der auf den Miteigen- tumsanteilen lastenden Gesamthypothek habe jede der Parteien durch ihre Rückzahlung gemäß § 1173 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Eigentümergrundschild auf ihrem Miteigentumsanteil erworben, während die Hypothek auf dem anderen Anteil erloschen sei. Durch den Zuschlag hätten sich die Eigentümergrundschilden des Klägers in Fremdhypotheken umgewandelt. Der Beklagte habe diese als Teil des Erlöses, ohne daß es einer Kündigung nach § 1141 BGB bedürfe, zwecks Teilung der Gemeinschaft der

Miteigentümer abzulösen. Die Fälligkeit ergebe sich aus § 753 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Gegen die Zuerkennung eines Anspruchs auf Zahlung wendet sich die Revision zu Recht.

1. Die Parteien haben an dem ihnen gemeinsam gehörenden Grundstück wegen der Darlehensforderung der Sparkasse von 2.040.000 DM eine Gesamthypothek, die Post Nr. 1, bestellt (§§ 1113, 1114, 1132 BGB; BGHZ 40, 115, 120). Durch Zahlungen an die Gläubigerin war deren Forderung beim Zuschlag am 4. Mai 1983 in Höhe von 154.989,07 DM getilgt.

a) § 1173 Abs. 1 Satz 1 BGB ist anzuwenden, wenn einer der Miteigentümer entsprechend seiner Verpflichtung allein den erloschenen Teil der Forderung erfüllt hat und deshalb vom anderen Miteigentümer keinen Ersatz oder Ausgleich fordern darf; dann erwirbt der Zahlende in Höhe der Tilgung eine Eigentümergrundsschuld (§ 1177 Abs. 1 BGB), die allein auf seinem Miteigentumsanteil lastet, während die Hypothek auf dem Anteil des anderen Miteigentümers erlischt. Soweit jedoch der den Gläubiger befriedigende Miteigentümer schuldrechtlich Ersatz (Ausgleich) für seine Leistungen vom anderen Miteigentümer verlangen kann, geht auch die Hypothek an dem Anteil des anderen Miteigentümers, insoweit als Fremdhypothek, gemäß § 1173 Abs. 2 BGB auf den Leistenden über (vgl. MünchKomm/Eickmann § 1173 BGB Rdn. 2, 5 bis 11).

Keiner der beiden in § 1173 BGB geregelten Fälle liegt hier vor: Sowohl das Verhältnis der Miteigentümer

(§§ 1008, 741 f, 748 BGB) als auch die gesamtschuldnerische Haftung der Parteien gegenüber der Darlehensgläubigerin (§§ 421, 427 BGB) und der damit in Einklang stehende sonstige Vortrag ergeben, daß die Parteien entsprechend der Regel des § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB einander zu gleichen Teilen bei der Erfüllung der Darlehensforderung verpflichtet waren. Im Einklang damit erbrachten die Parteien gemeinsam gleich hohe Leistungen; dadurch erlosch die Forderung in Höhe von 154.989,07 DM. Das aber ist der Regelfall der §§ 1163 Abs. 1 Satz 2, 1172 Abs. 1 BGB: Die Parteien erwarben, soweit die Forderung der Hypothekarin erloschen ist, eine Eigentümergesamthypothek. Diese verwandelte sich, weil den Parteien keine Forderung zustand, in eine Eigentümergesamtgrundschild (§ 1177 Abs. 1 BGB). Sie stand den Parteien gemeinschaftlich zu. Denn sie hatten gemäß § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB das Grundpfandrecht als Miteigentümer, mithin als Teilhaber einer Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741 f BGB), erworben (vgl. MünchKomm/Eickmann § 1172 BGB Rdn. 7, 11; Staudinger/Scherübl BGB 12. Aufl. § 1172 Rdn. 6; Palandt/Bassenge BGB 44. Aufl. § 1114 Anm. 1).

b. Durch die Aufnahme der Gesamthypothek Nr. 1 über 2.040.000 DM in das geringste Gebot ist nach dem Zuschlag auch das anstelle der Hypothek der Sparkasse bestehende dingliche Recht der Parteien erhalten geblieben; Hypothek und Eigentümergrundschild nach §§ 1163 Abs. 1 Satz BGB, 1177 Abs. 1 BGB sind für die Anwendung des § 91 Abs. 1 ZVG mit § 52 ZVG keine verschiedenen Rechte. Es handelt sich um dasselbe, jedenfalls inhaltlich nicht wesentlich geänderte Recht, das nur ein anderer als bisher innehat (BGH, Urt. v. 12. April 1961 - V ZR 91/59, NJW 1961, 1352). Der Beklagte

hat aufgrund Zuschlags das Grundstück zu Alleineigentum erworben (§ 90 ZVG). Dadurch hat sich an der Inhaberschaft der Grundschuld, die nun allerdings keine Gesamtgrundschuld mehr ist, nichts geändert. Die Parteien bleiben gemeinschaftlich berechtigt. Da der Kläger nicht mehr Miteigentümer ist, ist die Grundschuld Fremdgrundschuld geworden. (RGZ 94, 5, 9; MünchKomm/Eickmann § 1177 BGB Rdnr. 5, 7).

2. Bei dieser Sach- und Rechtslage ist ein Anspruch des Klägers auf Zahlung des Wertes seines Anteils an dieser Grundschuld nicht gerechtfertigt.

a. Das Berufungsgericht nimmt anscheinend an, daß sich ein solcher Anspruch aus der Auseinandersetzung der Gemeinschaft der Parteien an dem Grundstück ergebe. Das ist nicht der Fall:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft nach § 753 Abs. 1 BGB, §§ 180 f ZVG führt dazu, daß der Versteigerungserlös im Wege der dinglichen Surrogation an die Stelle des gemeinschaftlichen Eigentums tritt (ständige Rechtsprechung, BGH, Urt. v. 13. Januar 1984 - V ZR 267/82 m. N., WM 1984, 542 = NJW 1984, 2527). Der Erlös errechnet sich aus dem berechtigten Bargebot und aus den nach den Versteigerungsbedingungen bestehenden bleibenden Rechten (§§ 52, 91 ZVG). Die Übernahme dieser Rechte stellt einen Teil der Gegenleistung des Erstehers dar, die er künftig den Gläubigern dieser Rechte zu erbringen hat. Insoweit ist auch dann kein Erlös zu verteilen, wenn einer der beiden Miteigentümer das gemeinschaftliche Grundstück ersteigert hat. Ziel der Auseinandersetzung der

Gemeinschaft an dem Grundstück ist die Verteilung des bei der Versteigerung realisierten Grundstückswerts auf die Miteigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen. Danach muß allerdings bei der Teilung des Erlöses eine unterschiedliche Belastung der Miteigentumsanteile, wie auch § 182 Abs. 2 ZVG zeigt, berücksichtigt werden (vgl. BGH, Urt. v. 28. April 1983 - IX ZR 1/82, NJW 1983, 2449 = WM 1983, 705). Eine nur an dem Anteil des Erstehers bestehende Eigentümergrundschild gehört mit dem ins geringste Gebot aufgenommenen Betrag zu dem zu verteilenden Erlös und ist auf den Anteil des Ersteigerers anzurechnen (BGH, Urt. v. 13. Januar 1984 aaO); denn dem durch die Eigentümergrundschild des Ersteigerers gebildeten Teil des Gebots steht keine Leistung, Belastung oder Verpflichtung des Ersteigerers gegenüber. Die Eigentümergrundschild des Ersteigerers stellt dann einen Teil des zu realisierenden Grundstückswertes dar. Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor. Beide Miteigentumsanteile waren in gleicher Höhe durch die den Parteien gemeinschaftlich zustehende Eigentümergesamtgrundschild von 154.989,07 DM am 4. Mai 1983 belastet. In dieser Höhe hat der Beklagte, weil die Post Nr. 1 nach den Zuschlagsbedingungen bestehen blieb, zunächst keine Leistung erbringen müssen. Das durch den Zuschlag erworbene Grundstück blieb aber belastet mit der Grundschild, die den Parteien gemeinschaftlich je zur ideellen Hälfte zusteht. Der in dieser Grundschild verkörperte Wert gebührt den Parteien mithin auch nach dem Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens zu gleichen Teilen. Deshalb hat der Kläger keine Forderung gegen den Beklagten, die sich auf die Gemeinschaft an dem Grundstück und dem an dessen Stelle getretenen Versteigerungserlös gründet.

b. Die forderungslose Grundschuld, die den Parteien gemeinschaftlich zusteht, rechtfertigt keinen Zahlungsanspruch. Die Inhaber einer Grundschuld können nach §§ 1191, 1147 BGB nur Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück verlangen.

c. Der Kläger kann allerdings Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft an der Grundschuld gem. §§ 749 f BGB fordern. Aber auch dieser Anspruch ergibt keine Zahlungspflicht des Beklagten.

Entsprechend der Verpflichtung der Sparkasse als der ursprünglichen Gläubigerin hätte gem. §§ 1192, 1145 BGB ein Teilgrundschuldbrief in Höhe von 154.989,07 DM zu Gunsten beider Parteien gebildet und das Grundbuch entsprechend berichtigt werden können. Diese Grundschuld läßt sich in die den hälftigen Anteilen der Parteien entsprechenden Teile mit gleichem Rang gem. §§ 877, 873 BGB zerlegen, ohne daß eine Minderung des Wertes eintritt. Eine Teilung in Natur (§ 752 BGB) ist mithin möglich. Eine Aufhebung der Gemeinschaft derart, daß der Beklagte gegen Zahlung den Anteil des Klägers an der Grundschuld übernehmen, also im Ergebnis den Anteil des Klägers zum Nennwert kaufen muß, sieht das Gesetz nicht vor.

d. Eine den Zahlungsanspruch tragende Vereinbarung der Parteien ist nicht behauptet.

e. Desgleichen hat der Kläger keine Umstände dargelegt, die eine Auseinandersetzung abweichend von der gesetzlichen Regelung aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gerechtfertigt erscheinen lassen könnten.

f. Nachrangige Grundpfandgläubiger haben weder aus einer Abrede noch nach § 1179 a Abs. 1 BGB die Aufhebung (Löschung) der von den Parteien erworbenen Grundschuld verlangt und durchgesetzt, so daß auch keine Zuzahlungspflicht nach § 50 Abs. 2 Nr. 1 ZVG (vgl. dazu RGZ 57, 209, 212) in Betracht kommt.

3. Die Erwägungen in 1. und 2. gelten entsprechend, soweit der Kläger Zahlung wegen der Post Nr. 2 und der Post Nr. 3, die den Parteien gemeinschaftlich in Höhe von 315.322,18 DM und von 35.773.27 DM zustehen, fordert.

Merz

Zorn

Henkel

Fuchs

Winter