

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 1177

§ 1177 Abs. 1 Satz 2 BGB findet auf eine durch Tilgung einer Tilgungshypothek entstandene Eigentümergrundschild auch hinsichtlich der Kündigung Anwendung (Ergänzung zu BGHZ 67, 291).

BGB §§ 607 ff, 242 Bc

Zur Frage, wie lange ein im Falle der Anordnung eines Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahrens entstehendes Recht zur sofortigen Kündigung eines hypothekarisch gesicherten Darlehens dem Ersteher gegenüber ausgeübt werden kann.

BGH, Urt. v. 12. Mai 1978 - V ZR 199/75 - OLG Hamburg
LG Hamburg

11

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 199/75

URTEIL

Verkündet am
12. Mai 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Herbert S [REDACTED] , H [REDACTED] straÙe [REDACTED] ,
H [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

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

gegen

die Firma H [REDACTED] Bauträger GmbH, vertreten durch den
Geschäftsführer Dipl.-Kaufmann Wolfgang K [REDACTED] , A [REDACTED] W [REDACTED] ,
H [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- ProzeÙbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. April 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision des Beklagten wird - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen - das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 24. Juli 1975 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Beklagte

1. zur Zahlung in Höhe von 11 456,68 DM + 14 106,21 DM + 531,86 DM, aus dem im Grundbuch von E [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 1 [REDACTED] eingetragenen Grundstück,
2. zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück wegen der zu 1. genannten Beträge sowie
3. zur Zahlung von Verzugszinsen auf die zu 1. genannten Beträge ab 23. August 1973 verurteilt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird unter Abänderung des Urteils der Zivilkammer 26 des Landgerichts Hamburg vom 12. Juni 1974 die Klage abgewiesen.

II. Wegen der vom Beklagten in der Revisionsinstanz geltend gemachten Rückzahlungsansprüche wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits - einschließlich der Kosten des Revisionsverfahrens - übertragen wird.

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 Norddeutsche Wohnungsbaugesellschaft K mbH war Eigentümerin des Grundstücks H-H, T-straße . Zur Errichtung von Wohnungen für Bundesbedienstete erhielt sie Darlehen von der H L (in Höhe von 51 000 DM) und der Bundesrepublik Deutschland (in Höhe von insgesamt 87 300 DM).

In den mit der H L vereinbarten Darlehensbedingungen heißt es u.a.:

"Auf Verlangen der Gläubigerin ist das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zurückzuzahlen, wenn

...

- p) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstückes oder eines Teils desselben eingeleitet oder angeordnet wird.

...

Das Recht auf sofortige Rückforderung des Kapitals besteht bei Fortdauer des zur Rückforderung berechtigenden Zustandes im Falle der Nichtausübung so lange fort, bis die Gläubigerin ausdrücklich darauf verzichtet hat ..."

In dem der Darlehensgewährung der Bundesrepublik Deutschland zugrunde liegenden Vertrag heißt es u.a.:

"§ 9 Kündbarkeit des Darlehens ...

...

- (2) Seitens des Bundes ist das Darlehen grundsätzlich unkündbar.

- (3) Der Bund kann jedoch ... das Darlehen ohne Einhalten einer Kündigungsfrist mit der Wirkung sofortiger Fälligkeit ganz oder teilweise kündigen, wenn ...

...

- f) die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des ... Grundstücks beantragt oder angeordnet worden ist..."

Der gleiche Vertrag wurde auch über ein von der Bundesrepublik Deutschland gewährtes Zusatzdarlehen geschlossen.

Zur Sicherung der drei Darlehen wurde zugunsten der Darlehensgläubiger je eine Tilgungshypothek bestellt.

Im Jahre 1970 wurden die Zwangsverwaltung und die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet.

Durch Beschluß vom 12. August 1971 wurde das Grundstück dem Beklagten zugeschlagen. Nach dem Beschluß blieben die im Grundbuch zugunsten der H [REDACTED] L [REDACTED] und der Bundesrepublik Deutschland eingetragenen drei Hypotheken bestehen. Auf die drei Rechte hatte die K [REDACTED] GmbH Tilgungen in Höhe von insgesamt 26 094,75 DM geleistet.

Mit Schreiben vom 23. Januar 1973 teilte die K [REDACTED] GmbH dem Beklagten mit, in Höhe der Tilgungsleistungen seien zu ihren Gunsten Eigentümergrundschulden entstanden. Gleichzeitig mahnte sie die auf die Grundschulden zu erbringenden fälligen Leistungen an.

In einem weiteren Schreiben an den Beklagten vom 23. Februar 1973 stellte die K [REDACTED] GmbH fest, daß der Beklagte das Schreiben vom 23. Januar 1973 nicht beachtet habe, und kündigte ihre Rechte "zur sofortigen Rückzahlung".

Im März 1973 und August 1973 trat die K [REDACTED] GmbH die Grundschulden, die durch teilweise Tilgung der Hypotheken der H [REDACTED] L [REDACTED] und der Bundesrepublik Deutschland zunächst als Eigentümergrundschulden entstanden waren, an die Klägerin ab. Diese ist seit November 1973 als Gläubigerin der abgetretenen Rechte im Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin verlangt mit der Klage die Befriedigung aus den an sie abgetretenen Grundschulden. Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil der geltend gemachten Zinsen stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Auf die Anschlußberufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht den Beklagten zur Zahlung weiterer Zinsen verurteilt. Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter. Für den Fall der Aufhebung des angefochtenen Urteils macht er Rückzahlungsansprüche hinsichtlich der aufgrund des Urteils geleisteten Beträge geltend. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat auf die Kündigung der der Klägerin zustehenden Grundschulden gemäß § 1177 Abs. 1 Satz 2 BGB die für die Darlehensforderung getroffenen Vereinbarungen angewendet. Es hat dementsprechend die Grundschulden der Klägerin aufgrund der von der K[REDACTED] GmbH am 23. Februar 1973 ausgesprochenen Kündigung als fällig angesehen. Hinsichtlich der Wirksamkeit der Kündigung hat es ausgeführt, die Grundpfandrechte seien seit Anordnung der Zwangsverwaltung und der Zwangsversteigerung gemäß den vereinbarten Darlehensbedingungen ohne Frist kündbar gewesen.

2. Die hiergegen vorgebrachten Revisionsangriffe führen zur Aufhebung des Urteils:

a) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks der K[REDACTED] GmbH bestehen gebliebenen Tilgungshypotheken der H[REDACTED] L[REDACTED] und der Bundesrepublik Deutschland im Umfang der Tilgung seitens der K[REDACTED] GmbH zu Eigentümergrundschulden - seit dem Zuschlag an den Beklagten Fremgrundschulden - der K[REDACTED] GmbH geworden sind (§ 1177 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB).

b) Für die Kündigung dieser Grundschulden sind gemäß § 1177 Abs. 1 Satz 2 BGB die für die ursprüngliche Forderung getroffenen Vereinbarungen maßgebend. Daß die Grundschulden durch teilweise Umwandlung von Tilgungshypotheken entstanden sind, steht dem nicht entgegen:

Der Senat hat schon in seinem Urteil vom 5. November 1976 - V ZR 240/74 - (BGHZ 67, 291) ausgesprochen, daß § 1177 Abs. 1 Satz 2 BGB auch auf eine durch Tilgung einer Tilgungshypothek entstehende Eigentümergrundschild hinsichtlich der Verzinslichkeit anzuwenden ist. Für die Kündigung gilt das gleiche. Der Gesetzgeber hat für die Tilgungshypothek keine Sonderbestimmungen getroffen und es besteht kein durchschlagender Grund, § 1177 Abs. 1 Satz 2 BGB hinsichtlich der Kündigung hier nicht anzuwenden. Etwas anderes läßt sich auch nicht aus einem besonderen Schutzbedürfnis des Erstehers oder sonstigen Erwerbers eines mit einer Tilgungshypothek belasteten Grundstücks herleiten. Der Erwerber kann nicht davon ausgehen, daß sich die Kündigung der im Umfang der Tilgung entstandenen und noch beim ehemaligen Eigentümer verbleibenden Grundschild nach anderen Regeln als bei der Hypothek richtet.

c) Für die Kündigung der im Umfang der Tilgung entstandenen Eigentümergrundschilden der Klägerin sind folglich die Vereinbarungen maßgebend, die für die Kündigung der der Tilgungshypothek zugrunde liegenden Darlehensforderungen getroffen worden sind. § 1193 BGB ist daneben nicht anwendbar.

Nach den Darlehensverträgen mit der H [REDACTED] L [REDACTED] und der Bundesrepublik Deutschland ist die fristlose Kündigung der Darlehen u.a. dann möglich, wenn die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des belasteten Grundstückes eingeleitet oder angeordnet worden ist.

Die Auffassung der Revision, für das Darlehen der H [REDACTED] L [REDACTED] ergebe sich aus den getroffenen Vereinbarungen, daß die mehr als 1 1/2 Jahre nach dem Zuschlag des Grundstückes im Zwangsversteigerungsverfahren an den Beklagten erfolgte Kündigung nicht wirksam sei, ist zutreffend. Die vom Senat selbst auszulegende (vgl. BGHZ 62, 251; 63, 238) Regelung in dem Darlehensvertrag,

"das Recht auf sofortige Kündigung des Kapitals besteht bei Fortdauer des zur Rückforderung berechtigenden Zustandes im Falle der Nichtausübung solange fort, bis die Gläubigerin ausdrücklich darauf verzichtet hat,"

macht das Weiterbestehen eines Kündigungsrechtes bis zum ausdrücklichen Verzicht der Gläubigerin von der "Fortdauer des zur Rückforderung berechtigenden Zustandes" abhängig. Bei dem Kündigungsgrund der "Einleitung oder Anordnung" der Zwangsversteigerung liegt es nahe, den "zur Rückforderung berechtigenden Zustand" mit der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens gleichzusetzen und die Klausel nicht etwa so zu verstehen, daß auch noch nach Beendigung des Zwangsversteigerungsverfahrens z.B. durch rechtskräftigen Zuschlag des Grundstückes an einen Ersteher ein zur Kündigung berechtigender "Zustand" im Sinne der Darlehensbedingungen fortbestehen sollte. Eine mit Einleitung oder Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens beginnende und nach Beendigung des Zwangsversteigerungsverfahrens - bis zu einem ausdrücklichen Verzicht der Gläubigerin - fortdauernde Kündigungsmög-

lichkeit hätte klar und dem Vertragspartner ohne weiteres erkennbar vereinbart werden müssen. Das gilt insbesondere im Verhältnis zu einem Ersteher, in dessen Eigentumszeit ein Zwangsversteigerungsverfahren nicht eingeleitet oder angeordnet worden ist. Die fehlende Klarheit hinsichtlich des "Fortbestandes des zur Rückforderung berechtigenden Zustandes" über die Beendigung des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus geht zu Lasten der Grundstücksgläubigerin, die sich auf die von der Darlehensgeberin entworfenen formularmäßigen Darlehensbedingungen beruft.

Zugunsten des Beklagten ist daher davon auszugehen, daß die mit der Einleitung oder Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens entstandene Kündigungsmöglichkeit für das zunächst der H. [REDACTED] L. [REDACTED] bestellte Grundpfandrecht mit der Beendigung des Zwangsversteigerungsverfahrens entfiel.

Die Darlehensverträge mit der Bundesrepublik Deutschland enthalten zwar keine der oben erwähnten Klausel entsprechende Vereinbarung über den Fortbestand der Kündigungsmöglichkeit. Der Senat vermag aber auch hier kein zeitlich unbegrenztes, mit der Einleitung oder Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens beginnendes, von der Beendigung des Verfahrens unabhängiges Kündigungsrecht der Grundschuldgläubigerin gegenüber einem Ersteher zu bejahen. Es kann in diesem Zusammenhang offen bleiben, ob allgemein auf ein vereinbartes Recht zu sofortiger Kündigung die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über den

Zeitpunkt der Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses aus wichtigem Grund entsprechend anzuwenden sind, denen zufolge die Kündigung in angemessener Frist erklärt werden muß (vgl. hierzu BGH LM Nr. 2 zu § 242 - Ba - BGB; BGH WM 1967, 516, 517). Jedenfalls gegenüber einem Ersteher, in dessen Eigentumszeit ein sofortiger Kündigungsgrund nicht entstanden ist, muß nach Treu und Glauben die sofortige Kündigung innerhalb angemessener Frist erklärt werden. Für ihn als Ersteher eines mit Grundpfandrechten belasteten Grundstücks besteht ein schutzwürdiges Bedürfnis, alsbald zu erfahren, ob ein Kündigungsberechtigter von einem sofortigen Kündigungsrecht Gebrauch machen wird. Dem Kündigungsberechtigten ist andererseits zuzumuten, sich in angemessener Zeit nach Zuschlag des Grundstücks an den Ersteher darüber klar zu werden, ob er die Rückforderung des Kapitals verlangen will oder nicht.

Im vorliegenden Fall ist die mehr als 1 1/2 Jahre nach dem Zuschlag erklärte "sofortige" Kündigung, die zudem am 23. Januar 1973 nicht einmal mit der "Einleitung oder Anordnung der Zwangsversteigerung" begründet worden ist, nicht mehr innerhalb angemessener Frist erklärt worden.

Das Grundschuldkapital ist daher auch hinsichtlich der zunächst für die Bundesrepublik Deutschland bestehenden Grundpfandrechte nicht durch sofortige Kündigung fällig geworden.

Da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch nicht die Voraussetzungen für eine wirksame Kün-

digung aus einem sonstigen Grund erfüllt sind, mußten in Bezug auf das Grundschuldkapital und die insoweit zugesprochenen Verzugszinsen das Berufungsurteil aufgehoben und - unter Abänderung des Urteils des Landgerichts - die Klage abgewiesen werden.

II.

Soweit das Berufungsgericht auf die Anschlußberufung der Klägerin den Beklagten ab Zuschlag des Grundstücks zur Zahlung von Zinsen nach den Sätzen verurteilt hat, die für die Tilgungshypotheken vereinbart waren, sind die hiergegen vorgebrachten Angriffe der Revision unbegründet. Der Senat hat in seinem erwähnten Urteil BGHZ 67, 291 die Verzinsungspflicht bejaht. Er hält an der damaligen Auffassung auch nach erneuter Überprüfung fest. Das Berufungsgericht hat im übrigen rechtsfehlerfrei ausgeführt, daß der Zinssatz für die Rechte in Abt. III 5 a und 6 a sich nicht nach den "außervertraglichen" Abreden der Bundesrepublik mit der K [REDACTED] GmbH richtet und daher nicht nur 1,8 % beträgt. Hiergegen wird auch von der Revision nichts vorgebracht.

III.

Über den vom Beklagten in der Revisionsinstanz zulässigerweise geltend gemachten Anspruch nach § 717 Abs. 3 ZPO vermag der Senat nicht selbst zu entscheiden, da die Klägerin die Höhe des Anspruchs bestritten hat. Die Sache war daher insoweit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Frau Richterin am
Bundesgerichtshof
Dr. Eckstein ist
beurlaubt und kann
nicht unterschreiben.

Hagen

Hill

Linden

Vogt