

11

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja  
-----

BGB §§ 1177, 1163

Bleibt bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücks eine darauf lastende Tilgungshypothek bestehen, so hat der Ersteher auch die im Umfang ihrer Tilgung entstandene(n) Eigentümergrundschild(en) vom Zuschlag an grundsätzlich zu verzinsen.

BGH, Urt. v. 5. November 1976 - V ZR 240/74 - OLG Düsseldorf  
LG Wuppertal

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 240/74

URTEIL

Verkündet am

5. November 1976

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Werkzeugmachers Wolfgang B [REDACTED] ,  
W [REDACTED] , H [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Emilie S [REDACTED] , W [REDACTED] ,  
H [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. November 1976 durch die Vorsitzenden Richter Hill und Dr. Grell und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14. Oktober 1974 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Dem Beklagten wurde am 8. Januar 1971 in der Zwangsversteigerung ein Grundstück zugeschlagen, das der Erbengemeinschaft nach der verstorbenen Frau Marta R. gehörte. Unter den Grundstücksbelastungen, die nach dem Zuschlagsbeschluß bestehen blieben, befanden sich zwei Tilgungshypothen (Grundbuch Abteilung III lfd. Nr. 5: 70 600 DM für die Stadtgemeinde W.; lfd. Nr. 7: 36 700 DM für die R. G. und P. in D.), die bis zum Zuschlagstag in Höhe von 12 287,48 DM und 8 393,12 DM getilgt waren. Am 5. Dezember 1972 hat der Beklagte diese Beträge zuzüglich eines weiteren Betrags (zusammen 26 440,60 DM) unter Verzicht auf die Rücknahme zugunsten der Erbengemeinschaft nach der früheren Grundstückseigentümerin beim Amtsgericht hinterlegt.



Die Klägerin gehört dieser Erbengemeinschaft an. Sie ist der Auffassung, daß auf die im Umfang der Tilgung hinter den genannten Tilgungshypotheken entstandenen Eigentümergrundschulden der Erbengemeinschaft nicht nur die genannten, vom Beklagten bezahlten Kapitalbeträge entfielen, sondern auch Zinsen für die Zeit vom Zuschlag bis zur Tilgung des Kapitals (8. Januar 1971 bis 5. Dezember 1972). Sie hat diese Zinsen auf  $726,90 + 920,97 = 1\,647,87$  DM berechnet. Mit der Klage begehrte sie zuletzt u.a. Verurteilung des Beklagten zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück in dieser Höhe zugunsten der Erbengemeinschaft.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage insoweit stattgegeben.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte insoweit Klagabweisung. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe

Nach §§ 1163 Abs. 1 Satz 2, 1177 Abs. 1 Satz 1 BGB bewirkt die Tilgung einer hypothekarisch gesicherten Forderung, daß die Hypothek vom Eigentümer erworben wird und sich in eine Grundschuld verwandelt. Das gilt auch bei teilweiser Tilgung (vgl. § 1176 BGB). Es gilt auch für die Tilgungshypothek, deren Besonderheit darin besteht, daß die aus Zinsen und Tilgungsbeträgen zusammengesetzten, in einem bestimmten Prozentsatz des ursprünglichen Kapitals bestehenden Jahresleistungen gleichbleiben und der Tilgungsanteil jeweils um den sich durch die Tilgung verringernden Zinsanteil erhöht. Infolgedessen waren bei den beiden ge-

nannten Tilgungshypotheken Eigentümergrundschulden in dem genannten Umfang entstanden. Der Beklagte hat also durch die genannten Kapitalzahlungen vom 5. Dezember 1972 Belastungen abgedeckt, die tatsächlich bestanden.

Die zwischen den Parteien umstrittene Frage nach der Verzinslichkeit dieser Beträge ist problematisch:

Im Normalfall einer Hypothek ist die durch Tilgung entstehende Eigentümergrundschuld ebenso zu verzinsen wie die Hypothek selbst (§ 1177 Abs. 1 Satz 2 BGB); die Zinspflicht ruht jedoch (abgesehen vom Fall der Zwangsverwaltung) so lange, als die Grundschuld dem Eigentümer zusteht (§ 1197 Abs. 2 BGB). Aus der letzteren Bestimmung ergibt sich jedoch noch nichts gegen eine Verzinslichkeit der genannten Beträge im fraglichen Zeitraum; denn mit dem Zuschlag hat die Erbengemeinschaft das Grundstückseigentum verloren, die - bestehen gebliebenen - Grundschulden jedoch behalten, die Grundschulden waren damit aus Eigentümergrundschulden zu Fremdgrundschulden geworden, für die § 1197 Abs. 2 BGB nicht mehr galt. Das Urteil RGZ 60, 359, 362 besagt nichts dagegen; es verneint zwar ein Zinsrecht des früheren Eigentümers aus seiner früheren Eigentümergrundschuld auch über den Zuschlag hinaus bis zum Verteilungstermin, aber für ein Grundpfandrecht, das beim Zuschlag nicht bestehen geblieben, sondern erloschen war, wobei der an die Stelle des Grundstücks tretende Versteigerungserlös dem Eigentümer gehörte und deshalb eine Trennung von Eigentumsrecht und Gläubigerrecht nicht eintrat (vgl. Stöber, Rpfleger 1958, 339, 342; mißverständlich Palandt/Bassenge, BGB 35. Aufl. § 1197 Anm. 1 b).

Bei einer Tilgungshypothek können jedoch über die Verzinslichkeit der Eigentümergrundschild über den Zuschlagstermin hinaus deshalb Zweifel bestehen, weil die Tilgungshypothek zum Schutz des Eigentümers auf eine Jahresleistung angelegt ist, die bis zur völligen Tilgung der Hypothekenforderung gleichbleibt. Wendet man § 1177 Abs. 1 Satz 2 BGB auch auf die Tilgungshypothek an, so bedeutet das allerdings, daß (wenn die Person des Gläubigers wechselt oder Zwangsverwaltung angeordnet wird, § 1197 Abs. 2 BGB) der jährlich aus dem Grundstück zu leistende Betrag sich laufend vermehrt; denn die auf den noch nicht getilgten Hypothekenteil entfallende Jahresleistung bleibt gemäß der Hypothekenabrede unverändert gleichhoch, andererseits erhöht sich mit jeder Teiltilgung die (Eigentümer-)Grundschild und damit auch deren Zinslast. Die überwiegende Meinung hält deshalb die durch laufende Tilgung einer Tilgungshypothek entstehende(n) Eigentümergrundschild(en) für unverzinslich, sei es bis zur völligen Tilgung der Hypothekenforderung, sei es darüber hinaus unbegrenzt (KGJ 46 S. 233 und DR 1944, 39; Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Bearb. § 150 III 1; Westermann, Sachenrecht 5. Aufl. § 113 II 3; Erman/Westermann, BGB 5. Aufl. § 1177 Anm. 2; Soergel/Siebert/Baur, BGB 10. Aufl. Vorbem. 17 vor § 1113; Staudinger/Scherübl, BGB 11. Aufl. Vorbem. 31 vor § 1113; Palandt/Bassenge, BGB 35. Aufl. Überbl. 2 B d vor § 1113; Kaps, DR 1941, 401 ff, 409; Lahnert, BWNöTZ 1964, 147 ff, 149/51; Mohrbutter, Handbuch des gesamten Vollstreckungs- und Insolvenzrechts S. 389). Bejaht wird dagegen die Verzinslichkeit jener Eigentümergrundschild schon von Planck/Strecker (BGB 5. Aufl. § 1177 Erl. 3 a) und besonders ausführlich von Jochemczyk (DNotZ 1966, 276 ff), sowie vom Berufungsgericht. Auch der erkennende Senat bejaht die Verzinslichkeit:

Dafür spricht zunächst der Wortlaut des § 1177 Abs. 1 Satz 2 BGB. Um von ihm abzugehen, bedürfte es eines durchschlagenden Grundes; er ist nicht zu erkennen. Die Tilgungshypothek ist keine Hypothek, für die gesetzliche Sonderbestimmungen bestehen; für sie gilt vielmehr die allgemeine gesetzliche Regelung. Nicht nur bei der Tilgungshypothek, sondern auch bei jeder anderen Hypothek bedeutet die teilweise Tilgung der Hypothekenforderung und die dadurch verursachte Entstehung einer Eigentümergrundschild, daß (soweit nicht § 1197 Abs. 2 BGB eingreift) die Grundstückslast außer der Verzinsung und Tilgung des noch nicht getilgten Hypothekenteils in zusätzlicher Verzinsungs- und Tilgungslast, nämlich eben bezüglich dieser Eigentümergrundschild, besteht. Allerdings mag rechtsgeschäftlich bestimmt werden können (sei es durch Gläubiger und Eigentümer bei der Hypothekenbestellung, sei es später durch den Eigentümer als Inhaber der Eigentümergrundschild), daß das Grundpfandrecht als durch Teiltilgung entstandene Eigentümergrundschild nicht mehr verzinslich sein soll (etwa dadurch, daß die Verzinsung unter auflösende Bedingung gestellt wird). Aber wenn dies, wie im Regelfall, nicht ausdrücklich geschieht, müßten besondere Gründe vorliegen, um eine stillschweigende rechtsgeschäftliche Bestimmung dieser Art anzunehmen.

Der herrschenden Meinung liegt die Erwägung zugrunde, der bei der Tilgungshypothek im Vordergrund stehende Schutz des Eigentümers vor Belastungserhöhung fordere die Unverzinslichkeit (sei es durch Annahme einer stillschweigenden dahingehenden rechtsgeschäftlichen Bestimmung, sei es schon mit begrifflicher Notwendigkeit). Aber das verkennt die wirtschaftliche Funktion der Eigentümergrundschild als Grundlage für mögliche weitere Kreditaufnahme des Eigentümers: Solche Kreditaufnahme wird durch Verzinslichkeit

erleichtert, durch Unverzinslichkeit erschwert. Günstiger gestellt durch die Unverzinslichkeit ist der Eigentümer allenfalls dann, wenn auf die Eigentümergrundsschuld zwangsweise zugegriffen wird; aber der Schutz, den ihm die gleichbleibende Jahresleistung der Tilgungshypothek gewähren soll, ist nicht zugeschnitten auf den Fall eines Eigentümers, der nachträglich in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät. In solchem Fall wird nach dem regelmäßigen Inhalt der Hypothekenabrede auch hinsichtlich des noch nicht getilgten Hypothekenteils der Schutz gleichbleibender Jahresleistung entfallen, indem dort für den Fall des Notleidens Zinserhöhungs- und Kapitalkündigungsmöglichkeiten vorgesehen sind. Auch die Interessen anderer Beteiligter werden durch die Verzinsung der Eigentümergrundsschuld nicht beeinträchtigt: Der Gläubiger der ungetilgten restlichen Hypothekenforderung wird wegen seines Vorrangs (§ 1176 BGB) davon nicht berührt; gegenüber den übrigen gleich- oder nachrangigen Hypothekengläubigern wird der Haftungsumfang des Grundstücks hinsichtlich des Grundpfandrechts (entgegen verbreiteter Meinung) nicht rechtlich erweitert, sondern nur so, wie er von vornherein als Möglichkeit bestand, zur Geltung gebracht. Schließlich wird auch der Grundstückserwerber in seinen schutzwürdigen Interessen nicht beeinträchtigt: Erwirbt er durch Rechtsgeschäft, so mag er seine Gegenleistung entsprechend bemessen. Auch beim Erwerb in der Zwangsversteigerung, wie im vorliegenden Fall, steht ihm die Höhe der Gebotsabgabe frei; er steht bei dieser Eigentümergrundsschuld nicht grundsätzlich schlechter als bei auf Hypotheken anderer Art folgenden Eigentümergrundschulden, bei denen er ebenfalls mit Verzinslichkeit rechnen muß.

Hiernach ist mit dem Berufungsgericht davon auszugehen, daß die beiden genannten Eigentümergrundschulden seit dem

Zuschlag, durch den sie zu Fremdgrundschulden wurden, zu verzinsen waren, und zwar mit demselben Zinssatz wie die jeweils dazugehörige, damals noch nicht getilgte Resthypothek.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten erkennen läßt, war dessen Revision mit Kostenfolge aus § 97 Abs. 2 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Dr. Grell

Mattern

Offterdinger

Dr. Eckstein