

2

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 753 Abs. 1 Satz 1;
ZVG §§ 180 Abs. 1, 182

Ersteigert einer der Miteigentümer bei der Auseinandersetzungsversteigerung das bis dahin gemeinschaftliche Grundstück, so gehört eine in das geringste Gebot aufgenommene, nur den Miteigentumsanteil des Ersteigerers belastende Eigentümergrundschild zu dem nach § 753 Abs. 1 Satz 1 BGB zu teilenden Erlös. Sie ist bei der Teilung auf den Erlösanteil des Ersteigerers anzurechnen.

BGH, Urt. v. 13. Januar 1984 - V ZR 267/82 - OLG Schleswig
LG Kiel

2

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 267/82

URTEIL

Verkündet am

13. Januar 1984

H i r t h ,

Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

B[REDACTED] H[REDACTED] e.V., [REDACTED] A[REDACTED] [REDACTED], K[REDACTED],
vertreten durch seinen Vorstand,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Helmut Sch[REDACTED], Ho[REDACTED] Straße [REDACTED], K[REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 1984
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die
Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und
Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 6. Zivilsenats des Schleswig-
Holsteinischen Oberlandesgerichts in
Schleswig vom 2. November 1982 aufge-
hoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das
Urteil der 2. Zivilkammer des Land-
gerichts Kiel vom 30. März 1979 wird
zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungs- und des
Revisionsverfahrens werden dem Be-
klagten auferlegt.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Beklagte und sein Vater, der frühere Kläger, kauften und erwarben 1971 je zur ideellen Hälfte das im Grundbuch von Kr. [REDACTED], Band 15, Blatt 2, eingetragene Grundstück für 120 000 DM. Im Mai 1978 wurde das Grundstück auf Antrag des früheren Klägers zur Aufhebung der Gemeinschaft zwangsversteigert. Die Parteien streiten um die Verteilung des Versteigerungserlöses. Der Vater des Beklagten ist während des Berufungsverfahrens verstorben und von dem jetzigen Kläger allein beerbt worden.

Zur Finanzierung des Kaufpreisannteiles des Beklagten hatten Vater und Sohn als Gesamtschuldner ein in Abteilung [REDACTED] Nr. [REDACTED] des Grundbuchs hypothekarisch gesichertes Darlehen über 50 000 DM aufgenommen. Die Zins- und Tilgungsleistungen trug der Beklagte. Im April 1978 war das Darlehen bis auf 15 000 DM zurückgezahlt.

Nach den Versteigerungsbedingungen blieb u.a. die in Abteilung [REDACTED] Nr. [REDACTED] eingetragene Hypothek als Teil des geringsten Gebotes in voller Höhe bestehen. Der Beklagte erhielt den Zuschlag für einen bar zu zahlenden Betrag von 151 000 DM. Der nach Abzug der Verfahrenskosten verbleibende Übererlös in Höhe von 150 979,32 DM (einschließlich zugeschlagener Zinsen) wurde für die Parteien beim Amtsgericht Kiel hinterlegt. Der nach bewilligter Auszahlung von 75 000 DM an den früheren Kläger und 50 000 DM an den Beklagten verbleibende Restbetrag von 25 979,32 DM ist Gegenstand dieses Rechtsstreits.

Der Kläger will bei der Berechnung des ihm zustehenden hälftigen Erlösanteils die nach den Versteigerungsbedingungen bestehengebliebene Hypothek von 50 000 DM dem Barerlös hinzurechnen; unter Berücksichtigung von Zinsen und Kosten hat er zu seinen Gunsten einen Betrag von noch 25 809,05 DM errechnet, dessen Freigabe er mit der Klage begehrt hat. Der Beklagte will nur den Barerlös teilen und hat die danach dem Kläger noch zustehende Summe mit 489,66 DM errechnet und wegen des restlich hinterlegten Betrags von 25 489,66 DM Widerklage auf Freigabe an sich erhoben.

Das Landgericht hat den Beklagten zur Freigabe von 25 489,66 DM zugunsten des Klägers, den Kläger zur Freigabe der restlichen 489,66 DM an den Beklagten verurteilt; im übrigen hat es Klage und Widerklage abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat der Beklagte Berufung eingelegt; er hat die Anrechnung der Hypothek in Höhe des valuierten Anteils von 15 000 DM hingenommen und nur noch beantragt, das angefochtene Urteil zu ändern, soweit er verurteilt worden ist, die Freigabe von mehr als 7 989,66 DM zu bewilligen, und den Kläger auf die Widerklage hin zur Freigabe des restlichen hinterlegten Betrags - einschließlich der bereits ausgeurteilten 489,66 DM - zu verurteilen. Das Oberlandesgericht hat nach diesem Antrag erkannt.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Die Parteien stritten jetzt nur noch über die Frage, ob die infolge der Tilgungsleistung des Beklagten entstandene, in der Hypothek über 50 000 DM enthaltene, verdeckte Eigentümergrundschuld in Höhe von 35 000 DM dem Erlös hinzuzurechnen sei. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise müsse dies verneint werden, da der Beklagte als Miteigentümer das Grundstück ersteigert und sich damit das Eigentümerrecht nach dem Zuschlag nicht in ein Fremdgrundpfandrecht umgewandelt habe. Im Verhältnis der Miteigentümer zueinander stelle die Eigentümergrundschuld vermögensrechtlich keine Belastung dar, sie müsse deshalb unberücksichtigt bleiben.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht ist zwar zu Recht davon ausgegangen, daß die an dem gesamten Grundstück bestellte und zunächst beide Miteigentumsanteile in voller Höhe belastende Hypothek wie eine Gesamthypothek (§ 1132 Abs. 1 BGB) zu behandeln ist (BGHZ 40, 115, 120 m.w.N.). Soweit der Beklagte die Gläubigerin allein befriedigt hatte und im Innenverhältnis hierzu auch allein verpflichtet war, erwarb (nur) er die Hypothek an seinem Miteigentumsanteil als Eigentümergrundschuld (§§ 1173 Abs. 1 Satz 1, 1177 BGB); die Hypothek am Miteigentumsanteil seines Vaters erlosch (§ 1173 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB).

Das Berufungsgericht irrt jedoch, wenn es die Vorteile aus der nur noch auf dem Anteil des Beklagten bestehenden Eigentümergrundschuld bei der Verteilung des Erlöses dem Beklagten allein zugute kommen lassen will.

2. Die Aufhebung einer Bruchteilsgemeinschaft erfolgt bei Grundstücken durch Zwangsversteigerung und Teilung des Erlöses (§ 753 Abs. 1 Satz 1 BGB). An die Stelle des Grundstücks tritt der Erlös. Die den Miteigentümern davon gebührenden Anteile richten sich nach ihren bisherigen Miteigentumsanteilen an dem Grundstück (vgl. BGHZ 4, 84, 87; 52, 99, 101 f; BGH Urteil vom 28. April 1983, IX ZR 1/82, WM 1983, 705, 707 re.Sp. = FamRZ 1983, 797).

3. a) Der Erlös errechnet sich aus dem Bargebot und den nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechten (Senat Urteil vom 19. März 1971, V ZR 166/68, NJW 1971, 1751; BGH Urteil vom 3. Februar 1966, II ZR 176/63, WM 1966, 577, 579 re.Sp.). Die Übernahme dieser Rechte stellt einen Teil der Gegenleistung des Ersteigerers für den Erwerb des Eigentums an dem Grundstück dar. Dies gilt auch, wenn, wie hier, (nur) der Bruchteil des ersteigernden Miteigentümers mit einem in das geringste Gebot aufgenommenen (verdeckten) Eigentümergrundpfandrecht belastet ist. Der ersteigernde Miteigentümer braucht allerdings im Umfang des nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechts für den Erwerb des Grundstücks nichts aufzuwenden. Daraus folgt aber nicht, daß ihm der Teil des Grundstückswertes, den das bestehengebliebene Recht repräsentiert, vorab und ohne Ausgleich für den Miteigentümer verbleiben müsse. Er bekäme damit zum Nachteil des anderen Miteigentümers mehr als den Wert seines Miteigentumsanteils. Ziel

der Auseinandersetzung ist jedoch die Verteilung des durch die Versteigerung realisierten Grundstückswertes auf alle Miteigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen. Um dies zu erreichen, muß eine unterschiedliche Belastung der Miteigentumsanteile bei der Teilung nach § 753 Abs. 1 Satz 1 BGB berücksichtigt werden, unabhängig davon, ob das geringste Gebot den Erfordernissen des § 182 ZVG entsprechend festgesetzt worden ist (vgl. BGH aaO WM 1966, 577, 579/580; 1983, 705, 707). Das bedeutet, daß das bestehengebliebene Recht mit seinem in das geringste Gebot aufgenommenen Betrag zu dem zu verteilenden Erlös gehört und bei der Teilung auf den Anteil des Ersteigerers anzurechnen ist. Anderenfalls könnte ein Miteigentümer nach hinreichender Belastung seines Miteigentumsanteils mit Eigentümergrundschulden das Grundstück ersteigern, ohne daß die anderen Miteigentümer einen Erlösanteil bekämen.

b) Danach beträgt hier der zu verteilende Erlös nach Abzug der Verfahrenskosten einschließlich der Zinsen 200 979,32 DM. Davon steht jeder Partei entsprechend ihrem früheren Miteigentumsanteil die Hälfte, also 100 489,66 DM, zu (die hälftige Aufteilung der Zinsen des Barerlöses durch das Landgericht hat der Kläger hingenommen). Der Anteil des Klägers ist ganz dem Barerlös zu entnehmen. 75 000 DM hat der Kläger bereits erhalten, weitere 7 989,66 DM hat ihm das Landgericht unangefochten zugesprochen. Dem Kläger stehen danach noch 17 500 DM zu, die der Beklagte aus dem hinterlegten Teil des Erlöses freizugeben hat.

3. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts ist somit nicht begründet. In diesem Sinne ist die Sache zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Dr. Thumm

Hagen

RiBGH Linden hat Urlaub
und kann infolgedessen
nicht unterschreiben

Dr. Thumm

Vogt

Lambert-Lang