

11
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: _____ nein

BGB §§ 1192 Abs. 1, 1143, 1150

War bei einer durch Grundschild gesicherten Forderung zunächst auf die Forderung gezahlt, so kann nachträglich vereinbart werden, daß die Zahlung zugleich als auf die Grundschild geleistet gelten soll; dadurch wird die Grundschild zur Eigentümergrundschild. Dies gilt auch bei Zahlung durch einen Dritten jedenfalls dann, wenn alle Beteiligten - Eigentümer und Schuldner, Gläubiger, Dritter - über die Zweckänderung einig sind.

BGH, Urt. v. 19. September 1969 - V ZR 59/66 - OLG

IG Oldenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 59/66

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

19. September 1969
Wüst, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Raiffeisenbank Bo [REDACTED] eGmbH, vertreten durch
ihren Vorstand, die Herren Dietrich Sch [REDACTED], Carl
B [REDACTED] und Fritz Ku [REDACTED], Bo [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

gegen

die Witwe Anni H [REDACTED] geb. V [REDACTED] in Bo [REDACTED],
A [REDACTED] weg [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- berichtigt d. angehefteten Beschl. 3 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. September 1969 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mat-tern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 29. März 1966 wird auf Kosten der Be-klagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist die Käuferin eines Grundstücks und Inhaberin einer Auflassungsvormerkung daran. Die Beklagte ist die Kreditgeberin der verkaufenden Grundstückseigen-tümerin Margarethe K. und ihres Ehemannes sowie In-haberin von drei vorrangigen, mit 9 % verzinslichen Grund-schulden am Kaufgrundstück in Höhe von 10 000, 15 000 und 25 000 DM.

Im notariellen Kaufvertrag vom 2. September 1963, der einen Kaufpreis von 99 000 DM vorsah, hat sich die Verkäuferin verpflichtet, das Grundstück lastenfrei zu übertragen.

Die Klägerin hat für Rechnung der Verkäuferin an die Beklagte am 30. September 1963 30 000 DM und im Januar 1965 20 000 DM bezahlt.



Mit der Klage begehrt sie Verurteilung der Beklagten zur Löschungsbewilligung für die drei Grundschulden und zur Herausgabe der drei Grundschuldbriefe, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung eines der Höhe nach von der Beklagten zu berechnenden Zinsbetrags.

Landgericht und Oberlandesgericht haben diesen Klaganträgen stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag hinsichtlich der Grundschuld von 25 000 DM in voller Höhe und hinsichtlich der Grundschuld von 15 000 DM in Teilhöhe von 5 000 DM weiter (in letzterer Hinsicht derart, daß zur Herausgabe des Briefs über 15 000 DM nur gegen Erteilung eines neuen Briefs über 5 000 DM verurteilt werden solle).

Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Gegenstand der Revision ist die Lösungsreife der Grundschulden nur noch in Höhe von 30 000 DM auf Grund der Zahlung vom September 1963.

Das Oberlandesgericht führt aus:

Ebenso wie die Zahlung von 20 000 DM im Jahre 1965 sei auch schon die Zahlung von 30 000 DM im Jahr 1963 nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien als Leistung nicht auf die persönliche Schuld (der Verkäuferin oder ihres Ehemanns an die Beklagte), sondern als Leistung auf die Grundschulden anzusehen. Diese seien daher in voller Höhe von zusammen 50 000 DM Eigentümergrundschulden der Verkäuferin geworden. Der Verkäuferin stünden infolgedessen die eingeklagten Ansprüche auf Löschung und Briefherausgabe in vollem Umfang zu. Die Klägerin sei kraft Ermächtigung durch die Verkäuferin zur Geltendmachung der Ansprüche im eigenen Namen befugt. Darauf, ob die Grundschulden noch weitere Verbindlichkeiten (der Verkäuferin oder ihres Ehemanns) sichern sollten, komme es nicht an.

Die Anrechnung der Zahlungen auf die Grundschulden begründet das Berufungsurteil wie folgt: Bei den Kaufvertragsverhandlungen sei der Rendant Ku[REDACTED], gesetzlicher Vertreter der Beklagten, anwesend gewesen. In seiner Gegenwart sei vereinbart worden, daß die Beklagte die finanzielle Abwicklung des auf dem Grundstück begonnenen Neubaus überwachen und für die Bezahlung der Handwerker sorgen solle, sowie daß die Klägerin die ersten 30 000 DM des Kaufpreises an die Beklagte zahlen solle. Die Verkäuferin sei nicht in der Lage gewesen, Zahlungen an die Beklagte zu leisten, die Klägerin habe aber Wert auf die Lastenfreiheit des Grundstücks gelegt; deshalb habe sie sich der Verkäuferin gegenüber auch zur Zahlung der weiteren 20 000 DM an die Beklagte angeboten. Die Verkäuferin habe dafür am 7. Januar 1965 mit Genehmigung ihres Ehemanns die Klagansprüche an die Klägerin "abgetreten". Die Zahlung der 30 000 DM im Sep-

tember 1963 sei zwar in Erfüllung des Kaufvertrags erfolgt und für die Begleichung von Handwerkerrechnungen bestimmt gewesen. Aber die Beklagte sei danach auf den Vorschlag der Klägerin eingegangen, daß die 30 000 DM auf die Grundschuld(en) angerechnet werden sollten, nämlich einmal in einer Besprechung vom April 1964 - an der die Klägerin, ihr Makler O. [REDACTED] und Ku. [REDACTED] teilnahmen -, und vor allem in einem Anwaltsschriftwechsel vom August/September 1964. Nicht nur habe Ku. [REDACTED] in der geschilderten Weise an den Kaufverhandlungen teilgenommen und im April 1964 mit der Klägerin über die Ablösung der Grundschulden verhandelt, sondern die Beklagte habe auch die spätere Zahlung der 20 000 DM im Jahr 1965, obwohl sie ausdrücklich als Leistung auf die Grundschuld(en) angekündigt und überwiesen wurden, widerspruchslos angenommen und behalten.

II.

Die Revision wendet sich gegen die Annahme, die 30 000 DM seien auf die Grundschulden anzurechnen. Ihre Angriffe haben keinen Erfolg.

a) Zutreffend ist der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsurteils: Wird vom Eigentümer oder, wie hier, für seine Rechnung und mit seiner Zustimmung von einem Dritten auf eine Grundschuld gezahlt, so geht dieses Recht auf den Eigentümer als Eigentümergrundschuld über (RGZ 78, 60, 68; Senatsurteile vom 6. Juli 1960, V ZR 74/59, WM 1960, 1092, 1094, vom 14. Juli 1967, V ZR 125/64, LM BGB § 242 Bb Nr. 53, und vom 29. November 1968, V ZR 52/65, WM 1969, 208), und der Eigentümer kann Grundschuldlöschung und Briefherausgabe verlangen (§§ 1192 Abs. 1, 1144 BGB).

Ob bei einer Grundschuld, die (wirtschaftlich) zur Sicherung einer persönlichen Forderung dient (sogenannte Sicherungsgrundschuld), eine im Regelfall vom Grundstückseigentümer und Forderungsschuldner vorgenommene Zahlung an den Gläubiger als Leistung auf die Grundschuld (Befriedigung des Grundschuldgläubigers als solchen, Grundschuldablösung) oder als Leistung auf die persönliche Forderung (Schuldtilgung durch Erfüllung) anzusehen ist, hängt vom erklärten Willen der zahlenden Person ab, der nach den Umständen des einzelnen Falles, insbesondere aus einer etwa vorhandenen Vereinbarung mit dem Grundschuldgläubiger, zu ermitteln ist (vgl. die Senatsurteile vom 29. April 1964, V ZR 119/63, LM BGB § 989 Nr. 10 = WM 1964, 677, und vom 29. November 1968 aaO; ferner Schuster in RGRK - BGB 11. Aufl. § 1191 Anm. 8, Scherübl in Staudinger BGB 11. Aufl. § 1192 Rdn. 9 f, Baur Sachenrecht 4. Aufl. § 45 II 4 b aa und bei Soergel/Siebert BGB 10. Aufl. § 1191 Rdn. 6, 7, Westermann Sachenrecht 5. Aufl. § 116 II 1 b und bei Erman BGB 4. Aufl. § 1192 Anm. 9, Degenhart bei Palandt BGB 28. Aufl. § 1191 Anm. 2 b bb; Ripfel BWNtZ 1961, 193, 200; ähnlich bereits DFG 1938, 185, 187). Auch hiermit stimmt das angefochtene Urteil im wesentlichen überein. Bei Sicherungsgrundschulden von Banken im Rahmen einer Geschäftsverbindung zwischen ihnen und dem Eigentümer spricht allerdings die Lebenserfahrung dafür, daß der Parteiwille in der Regel nicht auf Grundschuldablösung, sondern auf Zahlung auf die persönliche Forderung gerichtet ist (Senatsurteile vom 6. Juli 1960 und vom 29. November 1968 aaO); doch kann sich auch hier aus den Umständen des Einzelfalles etwas anderes ergeben.

Die Zweckbestimmung der Zahlung kann nachträglich durch Vertrag zwischen Eigentümer (= Schuldner) und Grundschuldgläubiger geändert werden, insbesondere durch eine Erweiterung derart, daß eine zunächst auf die Forderung erbrachte Zahlung nunmehr auch als Grundschuldablösung angesehen werden soll. In diesem Fall erfolgt die Grundschuldablösung allerdings nicht unmittelbar durch die Zahlung des Schuldners und gleichzeitig mit ihr. Das steht jedoch ihrer Zulässigkeit im Hinblick auf § 305 BGB nicht entgegen. Auch die Revision bejaht die rechtliche Möglichkeit eines solchen Zweckänderungsvertrags.

Einer Form bedarf die Zweckbestimmung weder bei der Zahlung selbst, noch bei einem nachträglichen Zweckänderungsvertrag. Denn es handelt sich auch dann, wenn zugleich auf die Grundschuld geleistet worden sein soll, nicht um eine rechtsgeschäftliche Änderung des Grundschuldinhalts (§§ 877, 873 BGB) oder der Person ihres Gläubigers (§§ 1192 Abs. 1, 1154 BGB), sondern um die Erbringung der ihrem unveränderten Rechtsinhalt entsprechenden Leistung; der dadurch bewirkte Übergang der Grundschuld auf den Eigentümer ist Folge, nicht Inhalt des Zahlungsgeschäfts.

Gläubigerbefriedigung ist auch durch einen Dritten möglich. Das gilt sowohl bei der persönlichen Forderung (§§ 267, 268 BGB) wie bei der Grundschuld. Bei der Grundschuld ist dies durch ausdrückliche Gesetzesvorschrift allerdings nur für den Fall bestimmt, daß der Dritte Gefahr läuft, durch die Zwangsvollstreckung ein Recht an der Grundschuld zu verlieren, und deshalb ein Recht

zur Ablösung hat (§§ 1192 Abs. 1, 1150, 268 BGB) - dieser Fall liegt nach dem festgestellten Sachverhalt hier nicht vor -. Die Ablösungsmöglichkeit besteht jedoch auch ohne diese Voraussetzung. Dabei kann offen bleiben, ob der im Schuldrecht in solchen Fällen zum Zuge kommende § 267 BGB auch auf die Grundschuld als dingliches Recht entsprechend anwendbar ist (vgl. dazu OLG Saarbrücken OLGZ 1967, 102). Gegen die Bejahung jener Ablösungsmöglichkeit bestehen jedenfalls dann keine Bedenken, wenn alle Beteiligten (Eigentümer und Schuldner, Gläubiger, Dritter) über die Ablösung einig sind.

Die Anwendung dieser Rechtsgrundsätze auf den festgestellten Sachverhalt führt zu dem vom Berufungsgericht angenommenen Ergebnis: Zwar ist nicht festgestellt, daß die zahlende Klägerin jenen Grundschuldablösungswillen schon bei der Zahlung der 30 000 DM im September 1963 gehabt und erklärt hätte; infolgedessen mag die Zahlung zunächst als auf die persönliche Schuld der Verkäuferin oder ihres Ehemanns geleistet anzusehen gewesen sein. Aber festgestellt ist eine nachträgliche Zweckänderungsvereinbarung zwischen der Klägerin als zahlendem Dritten und der Beklagten als Grundschuldgläubigerin dahin, daß die einige Zeit vorher gezahlten 30 000 DM auf die Grundschulden verrechnet werden sollten. Und der Grundstückseigentümer und der persönliche Schuldner, nämlich beide Eheleute K [REDACTED], haben dieser Vereinbarung zugestimmt; das ergibt sich - wenn nicht schon aus der Kaufvertragspflicht zur Beseitigung der Fremdgrundschulden, wie die Revisionsantwort meint, so doch - spätestens aus der "Abtretung" der Klagensprüche an die Klägerin am 7. Januar 1965. Infolgedessen sind die Grundschulden

jedenfalls seit diesem Zeitpunkt in Höhe von 30 000 DM Eigentümergrundschulden, und die Beklagte ist insoweit sachenrechtlich zu ihrer Löschung verpflichtet. Ob und inwieweit diese sachenrechtliche Löschungspflicht auch für die Grundschuldzinsen gilt, braucht nicht entschieden zu werden. Denn hinsichtlich der Zinsen geht das Berufungsgericht ersichtlich und ohne Beanstandung durch die Revision davon aus, daß die Zinsen der Zug-um-Zug-Leistung in der Höhe zu berechnen sind, die sich aus dem schuldrechtlichen Rechtsverhältnis zwischen den Eheleuten Kimpel und der Beklagten ergibt, mit dem Grundschuldzinsfuß als oberer Grenze, und daß hinsichtlich der (etwa überschießenden) Grundschuldzinsen aufgrund Vereinbarung aller Beteiligten ein schuldrechtlicher Lösungsanspruch der Eheleute K. [REDACTED] gegen die Beklagte entstand, zu dessen Geltendmachung die Klägerin wiederum kraft der "Abtretung" legitimiert ist.

Allerdings entspricht die hier in Rede stehende Zahlung nach ihrer Höhe (30 000 DM) nicht genau dem Nennbetrag der einen oder anderen Grundschuld, so daß sie zwar hinsichtlich der ersten Grundschuld als Vollablösung, hinsichtlich der zweiten Grundschuld jedoch nur als Teilablösung angesehen werden kann; und ein solcher Teilcharakter einer Zahlung könnte Indiz dafür sein, daß nicht auf die Grundschuld(en), sondern auf die persönliche Forderung geleistet sein soll. Aber zwingend ist das nicht. Im vorliegenden Fall jedenfalls konnte der Tatrichter angesichts der besonderen Rolle, die der Rendant Ku. [REDACTED] der Beklagten im Verhältnis zu beiden Kaufpartnern spielte, ohne Rechtsirrtum eine solche Teilablösung als gewollt ansehen (unten d).

b) Die Revision verweist auf den nach ihrer Meinung nicht hinreichend berücksichtigten Kaufvertragstext und seine Vollständigkeits- und Richtigkeitsvermutung; darauf, daß die Beseitigung der Grundstückslasten und die Bestimmung des Wegs der Gläubigerbefriedigung Sache der Verkäuferin gewesen sei, deshalb eine Leistung der Käuferin auf die Grundschulden ganz ungewöhnlich gewesen wäre; auf die Pflicht der Verkäuferin (gegenüber der Klägerin), den Neubau schlüsselfertig herzustellen, und die daraus abgeleitete Pflicht, die Beklagte mit der Arbeitsvergebung an die Handwerker zu beauftragen und die Handwerker zu bezahlen; schließlich darauf, daß die 30 000 DM zur Begleichung der Handwerkerrechnungen bestimmt gewesen seien.

Aber der letztere Umstand ist vom Berufungsgericht ausdrücklich gewürdigt worden. Dafür, daß es die übrigen übersehen hätte, liegt kein Anhaltspunkt vor. Alle genannten Umstände ergeben weder einzeln noch zusammengekommen etwas Stichhaltiges gegen die Annahme einer nachträglichen Grundschuldablösungsvereinbarung der Beteiligten. Diese Rügen vermögen daher das angefochtene Urteil nicht zu erschüttern.

c) Das Berufungsurteil entnimmt die Ablösungsvereinbarung u.a. aus der Zeugenaussage des Maklers O. der Klägerin, daß die Beklagte auf den Vorschlag zur Anrechnung der 30 000 DM auf die Grundschulden eingegangen sei. Die Revision sieht hierin Verstöße gegen materielles und Verfahrensrecht (§ 286 ZPO, §§ 145 ff, 305 BGB), weil das vom Zeugen zitierte Schreiben (vom 29. April 1964) nicht vorliege und daher nicht verwertbar

sei und ein anderes Schreiben des Zeugen (vom 13. März 1964) nicht berücksichtigt worden sei. Aber das Berufungsgericht hat sich nicht auf ein Schreiben des Zeugen bezogen, sondern ersichtlich auf seine Bekundung über eine mündliche Besprechung im April 1964 mit Ku [REDACTED], worin dieser zugesichert habe, die Klägerin erhalte das Grundstück lastenfrei übereignet, wenn sie die im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreisleistung voll erbringe. Wenn in dem von der Revision herangezogenen Schreiben des Zeugen vom 13. März 1964 von Zahlung der 30 000 DM auf den Kaufpreis und von Zahlung von 50 000 DM durch Übernahme der Grundschulden die Rede ist, so spricht das nicht zwingend gegen die vom Oberlandesgericht festgestellte Ablösungsvereinbarung, zumal diese zeitlich später, nämlich im April 1964, angenommen wird. Dafür, daß der Tatrichter dieses Schreiben übersehen hätte, besteht kein Anhaltspunkt. Im übrigen ist die vom Zeugen bekundete Äußerung Ku [REDACTED], die Klägerin könne bei voller Kaufpreiszahlung das Grundstück lastenfrei bekommen, nach dem Tatbestand des Berufungsurteils (S. 11 unten) im Berufungsverfahren von der Beklagten nicht mehr bestritten worden.

d) Die Revision wendet sich schließlich auch ohne Erfolg gegen die Würdigung des Anwaltsschriftwechsels vom Sommer 1964 im Sinne einer Ablösungsvereinbarung.

Die Behauptung der Beklagten, die einschlägige Erklärung im Schreiben ihres Anwalts vom 2. September 1964 habe auf einem Irrtum des Anwalts beruht, hat der Tatrichter rechtsfehlerfrei deshalb als unerheblich angesehen, weil die Bestätigung nicht vom Anwalt, sondern von der Beklagten selbst ausgesprochen und vom Anwalt nur mitgeteilt worden sei.

Zutreffend geht die Revision davon aus, daß es, um der Zahlung der 30 000 DM nachträglich die Wirkung der Grundschuldablösung beizulegen, einer vertraglichen Vereinbarung bedurfte (oben a). Eine solche Vereinbarung erblickt das Berufungsgericht aber, was die Prozeßparteien anlangt, in den beiden genannten Vorgängen - Besprechung mit Kuhlmann im April 1964 und Anwaltsschriftwechsel im Sommer 1964 -; es hat zwar die dahingehende Erklärung der Klägerin nur als "Wunsch" oder "Vorschlag" und das Verhalten Ku[REDACTED] als "Eingehen" darauf bezeichnet, aber damit ersichtlich Willenserklärungen im Rechtssinne feststellen wollen. Und was die etwa erforderliche Teilnahme von Grundstückseigentümer und persönlichem Schuldner an der Ablösungsvereinbarung betrifft, so ist sie, wie erwähnt, spätestens in der "Abtretungs"-erklärung der Eheleute K[REDACTED] vom 7. Januar 1965 enthalten. Die Annahme der Revision, die beiden Anwaltsschreiben könnten nicht als Vertragsofferte und deren Annahme verstanden werden, trifft nicht zu; daß die Revision die Schreiben anders würdigt als der Tatrichter, ist unbeachtlich.

Bei diesen Erwägungen des Berufungsgerichts handelt es sich um die Würdigung von Tatsachen, die entweder unstreitig oder von der Klägerin behauptet waren (mündliche Vereinbarung vom April 1964, Anwaltsschriftwechsel vom Sommer 1964, "Abtretungs"-erklärung); daß die Klägerin diese Tatsachen auch in der genannten Weise rechtlich würdigte, war nicht erforderlich. Deshalb ist unbegründet auch die Rüge, ein Zweckänderungsvertrag sei von keiner Seite "behauptet".

e) Daß die Grundschulden zur Zeit der Zahlung der 30 000 DM noch nicht gekündigt waren, hat das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht übersehen; es hat das sich daraus ergebende Fehlen ihrer Fälligkeit (§ 1193 BGB) ausdrücklich erwähnt. Es hat dies jedoch deshalb als für die Ablösbarkeit unschädlich angesehen, weil die Beklagte mit der Anrechnung der Zahlung(en) auf die Grundschulden einverstanden war. Auch dies ist rechtlich nicht zu beanstanden. Darauf, ob sich die Unschädlichkeit bereits aus einer entsprechenden Anwendbarkeit des § 271 Abs. 2 BGB ergab, wie die Revision unter Bezugnahme auf Palandt (BGB § 1142 Anm. 2 b) in Abrede stellt, kommt es deshalb nicht mehr an.

III.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war ihre Revision mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Rothe

Offterdinger

Dr. Freitag

Grell

Mattern

BUNDESGERICHTSHOF

V ZR 59/66

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

der Raiffeisenbank Bo [REDACTED] eGmbH, vertreten durch
ihren Vorstand, die Herren Dietrich Sch [REDACTED],
Carl B [REDACTED] und Fritz Ku [REDACTED], Bo [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

gegen

die Witwe Anni H [REDACTED] geb. V [REDACTED] in Bo [REDACTED],
A [REDACTED] weg [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
in der Sitzung vom 15. Oktober 1969 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag,
Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

beschlossen:

Gemäß § 319 ZPO wird der Kopf des Urteils vom
19. September 1969 dahin berichtigt, daß
Prozeßbevollmächtigter der Klägerin und
Revisionsbeklagten nicht Rechtsanwalt Dr. Br[REDACTED],
sondern Rechtsanwalt Dr. K[REDACTED] ist.

Rothe

Dr. Mattern