

4.

BGH, Urt. v. 12. Oktober 1979 - V ZR 6/78 - OLG Stuttgart
LG Heilbronn

4

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 6/78

URTEIL

Verkündet am
12. Oktober 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der S [REDACTED] M [REDACTED], gesetzlich vertreten
durch den Vorstand Dr. Hans Joachim R [REDACTED], Helmut
W [REDACTED], Fred M [REDACTED], [REDACTED] (Am P [REDACTED], M [REDACTED])

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Hermann B [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], I [REDACTED]
O [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

4

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 17. November 1977 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte war Eigentümer mehrerer in O [REDACTED] und S [REDACTED] gelegener Grundstücke, die inzwischen (am 12. Dezember 1975) zwangsversteigert worden sind. Zur Sicherung eines bei der N [REDACTED] H [REDACTED] und W [REDACTED] bank aufgenommenen Darlehens ließ der Beklagte im Jahre 1965 diese Grundstücke mit einer Gesamthypothek (Tilgungshypothek) über 500 000 DM nebst



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



Zinsen belasten. In der Folgezeit zahlte er 117 829,48 DM auf die Darlehensschuld; weitere 11 250 DM wurden aus der Zwangsverwaltung der Grundstücke erlöst. Die N[REDACTED]-H[REDACTED]- und W[REDACTED]bank trat das Darlehen, soweit es nicht getilgt war, am 3. November 1975 nebst Gesamthypothek an die Klägerin ab. In Höhe des abgetretenen Betrages von 370 920,52 DM ist die Gesamthypothek mittlerweile nach Beendigung des Zwangsversteigerungsverfahrens im Grundbuch gelöscht worden. Um die Löschung der weiterhin als Gesamthypothek eingetragenen Belastung von 117 829,48 DM geht es der Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit.

Der Beklagte hatte der N[REDACTED]-H[REDACTED]- und W[REDACTED]bank einen Löschungsanspruch für den Fall eingeräumt, daß sich aus der Gesamthypothek eine Grundschuld zu seinen - des Beklagten - Gunsten entwickelte oder sich Eigentum und Grundschuld in einer Hand vereinigten. Diese Verpflichtung war durch eine bei der Gesamthypothek eingetragene Löschungsvormerkung gesichert. Mit der Abtretung des Darlehensrestanspruches übertrug die N[REDACTED]-H[REDACTED]- und W[REDACTED]bank der Klägerin zugleich den Löschungsanspruch.

Eine weitere Löschungsvormerkung gleichen Inhalts hatte der Beklagte zugunsten des jeweiligen Gläubigers der nachrangig unter Nr. 12 eingetragenen Grundschuld bestellt. Diese Grundschuld stand der Klägerin zu. Bei der Zwangsversteigerung der Grundstücke fiel die Gesamthypothek, nicht aber die Grundschuld Nr. 12 in das ge-

ringste Gebot; die Klägerin einigte sich jedoch mit den Ersteigerern über das Bestehenbleiben der Grundschuld Nr. 12 (§ 91 Abs. 2 ZVG).

Nach Zuschlag erklärte sich die Klägerin gemäß § 144 ZVG für befriedigt, soweit ihr ein Anspruch auf Zuteilung aus dem Versteigerungserlös zustehe, und zwar auch für den bedingten Zuzahlungsanspruch gemäß § 50 ZVG aus der zu ihren Gunsten bei der Gesamthypothek eingetragenen Löschungsvormerkung. Das Vollstreckungsgericht stellte daraufhin fest, daß andere Gläubiger aus dem Versteigerungserlös keine Befriedigung erwarten könnten, und führte ein Verteilungsverfahren nicht durch.

Die Klägerin hält ihr Klagebegehren aufgrund der durch Vormerkung gesicherten Lösungsansprüche für gerechtfertigt. Überdies habe der Beklagte seine Lösungsverpflichtung mehrfach ausdrücklich anerkannt.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, der Löschung der zugunsten der N██████████ H██████████- und W██████████bank H██████████ eingetragenen Gesamthypothek über 500 000 DM nebst Zinsen und Nebenleistungen in Höhe eines nachrangigen Teilbetrages von 117 829,48 DM zuzustimmen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Im Berufungsrechtszug hat die Klägerin hilfsweise beantragt, festzustellen, daß die Gesamthypothek in Höhe eines letztrangigen Teilbetrages von 117 829,48 DM er-

loschen sei. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Beklagten das Urteil des Landgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Revision, durch die sie die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt. Der Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

I.

1. Das Berufungsgericht versagt der Klägerin vertragliche Ansprüche auf Löschung der im Streit befindlichen Grundsuld. Es führt dazu aus:

Die Voraussetzungen des Löschungsanspruchs - das Entstehen einer Grundsuld zugunsten des Beklagten - sei zwar infolge teilweiser Tilgung der der Gesamthypothek zugrundeliegenden Darlehensschuld zunächst erfüllt gewesen; doch sei der zugunsten der Gesamthypothek vorgezeichnete Löschungsanspruch inzwischen wieder entfallen, weil das Darlehen vollständig getilgt worden sei. Die Vereinbarung des Löschungsanspruches zugunsten der N[REDACTED] H[REDACTED] und W[REDACTED]bank als "Gläubigerin der vorstehend bestellten Hypothek" zeige aber, daß der Löschungsanspruch lediglich den Schutz jener Hypothek

bezweckt habe; nach völliger Tilgung des hypothekarisch gesicherten Darlehens habe dieser Lösungsanspruch nicht mehr fortbestehen sollen. Der weitere Lösungsanspruch, welcher der Klägerin als Gläubigerin der Grundsuld Nr. 12 zugestanden habe, sei mittlerweile ebenfalls untergegangen. Jener Anspruch habe nur bis zum Wegfall der Grundsuld bestehen sollen. Da die Grundsuld an sich durch Zuschlag untergegangen wäre und nur aufgrund einer Vereinbarung gemäß § 91 Abs. 2 ZVG weiterbestehe, greife § 91 Abs. 3 Satz 2 ZVG ein, wonach die Vereinbarung wie die Befriedigung aus dem Grundstück wirke. Durch Befriedigung aus der Grundsuld Nr. 12 aber habe der Anspruch auf Löschung der dem Beklagten zustehenden Grundsuld sein Ende gefunden. Die Klägerin könne Löschung auch dann nicht verlangen, wenn der Beklagte seine Verpflichtung zur Abgabe der Zustimmungserklärung anerkannt habe. An diese Erklärung sei der Beklagte nicht gebunden, da die Form des § 875 Abs. 2 BGB nicht gewahrt sei.

2. Mit Erfolg wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht die Behauptung der Klägerin, der Beklagte habe die Vorlage einer Lösungsbewilligung zugesagt, für unerheblich gehalten hat. Das Berufungsgericht unterstellt eine bindend gewollte Lösungszusage; es hält diese aber für formunwirksam, weil der Vorschrift des § 875 Abs. 2 BGB, wonach der Bewilligende vor Lösung an seine Erklärung nur gebunden ist, sofern er sie dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben oder eine formgerechte Lösungsbewilligung ausgehändigt hat, nicht

genügt sei. Das ist rechtsirrig. § 875 Abs. 2 BGB begründet lediglich besondere Anforderungen an die Rechtsbeständigkeit des dinglichen Vollzugsgeschäfts, also der Löschungserklärung selbst. Die Wirksamkeit einer schuldrechtlichen Verpflichtung zur Löschung ist nicht von der Wahrung der Form des § 875 Abs. 2 BGB abhängig (vgl. Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 875 Rdn. 10; RG JW 1904, 7 Nr. 4).

Aufgrund dieses Rechtsfehlers ist das Berufungsurteil aufzuheben. Da zur Frage der Abgabe einer Löschungszusage noch tatrichterliche Feststellungen getroffen werden müssen, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

II.

Für das weitere Verfahren vor dem Berufungsgericht wird auf folgendes hingewiesen:

1. Dem Berufungsgericht ist zunächst darin zu folgen, daß Löschungsvereinbarungen getroffen werden können, die lediglich den Schutz eines bestimmten Rechtes bezwecken und mit Erledigung des Schutzzweckes gegenstandslos werden (vgl. RG HRR 1932 Nr. 951; RGZ 63, 152, 155; Stöber/Zeller, Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, 3. Aufl. Rdn. 524 m.w.N.).

Ob eine derartige Vereinbarung vorliegt, ist durch Auslegung zu ermitteln:

a) Das Berufungsgericht geht bei seiner Auslegung davon aus, daß die Lösungsvereinbarung zugunsten der N[REDACTED] H[REDACTED] und W[REDACTED]bank der Absicherung des eingetragenen Gläubigers hinsichtlich des ihm verbliebenen Teils der Hypothek dient. Das Berufungsgericht wird bei der erneuten Auslegung demgegenüber zu berücksichtigen haben, daß ein so verstandener Lösungsanspruch dem Hypothekengläubiger keine Rangvorteile bringen konnte. Die nach teilweiser Darlehenstilgung verbleibende Resthypothek hatte gegenüber der durch Tilgung entstandenen (Eigentümer-)Grundschild schon kraft Gesetzes (§ 1176 BGB) den besseren Befriedigungsrang, und eine Löschung des nachrangigen Rechtes vermochte der Resthypothek somit keine Befriedigungsvorteile zu bieten. Rangvorteile sind daher nicht das Ziel einer Lösungsvormerkung am eigenen Recht. Andererseits scheint das Berufungsgericht den wirtschaftlichen Hintergrund der Lösungsvormerkung am eigenen Recht nicht gesehen zu haben. Auf diesem Wege will der Hypothekengläubiger, der bei Entstehen der Eigentümergrundschild Lösung fordern kann, nämlich in der Regel Schwierigkeiten entgehen, die auftreten könnten, wenn von ihm die Bewilligung zur Umschreibung in eine Grundschild zu verlangen wäre. Angesichts der Möglichkeit zwischenzeitlichen Eigentumswechsels unter Übernahme der Gläubigerstellung hinsichtlich der Grundschild sowie infolge zwischenzeitlicher Abtretung von Teilen der Grundschild oder zwischenzeitlich ergangener Zwangsvollstreckungsmaßnahmen kann es rechtlich und tatsächlich schwierig sein, den gegenwärtigen Grundschildgläubiger zu ermitteln (vgl.

Zagst aaO S. 57). Die Aushändigung der Bewilligungspapiere zur Berichtigung an einen Falschen aber könnte Schadensersatzpflichten auslösen (vgl. Jerschke, DNotZ 1977, 708, 721). Diesen Erschwernissen haben sich Banken zunehmend dadurch zu entziehen versucht, daß nicht sie bei Entstehen der Eigentümergrundschild zur Berichtigungsbewilligung verpflichtet bleiben, sondern ihrerseits die Löschung der Grundschild verlangen können. Dazu war die Löschungsvormerkung am eigenen Recht das geeignete Mittel.

Das Berufungsgericht wird diesen wirtschaftlichen Zweck der Löschungsvormerkung bei der erneuten Auslegung der Vereinbarung mitzuberücksichtigen haben.

b) Hinsichtlich der zugunsten des Grundpfandrechts Abteilung III Nr. 12 eingetragenen Löschungsvormerkung wird das Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung zu beachten haben, daß die Klägerin Gläubigerin der Grundschild geblieben ist (§ 91 Abs. 2 ZVG) und nur im Verhältnis zum Beklagten als befriedigt anzusehen ist.

2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt eine Verpflichtung des Beklagten, die Löschung unter dem Gesichtspunkt der Grundbuchberichtigung (§ 894 BGB) bewilligen zu müssen, von vornherein nicht in Betracht. Zur Berichtigung verpflichtet ist der, dessen Recht fälschlich im Grundbuch eingetragen ist. Die Grundschild des Beklagten, die nach den Erwägungen des Berufungsgerichts erloschen sein könnte, steht jedoch als solche nicht im Grundbuch vermerkt. Eingetragen

ist vielmehr noch eine Hypothek über 117 829,48 DM zugunsten der N[REDACTED] H[REDACTED] und W[REDACTED] bank. Buchberechtigte, deren Stellung durch die Löschung betroffen würde (vgl. Horber, GBO 14. Aufl. § 19 Anm. 5 A c), ist deshalb allein die Bank. Nur von ihr, nicht aber von dem formell nicht betroffenen Beklagten könnte gegebenenfalls die Löschungsberichtigung gefordert werden.

Hill

Offterdinger

Hagen

Linden

Vogt