

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 404, 1191; KO § 17

Ein Grundstückskaufvertrag, nach dessen Inhalt der Erwerber ein dem Verkäufer von dritter Seite gewährtes Grundschuld-darlehen in Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt, enthält grundsätzlich die stillschweigende Abtretung des - durch die Tilgung des Darlehens bedingten - Rückgewähranspruchs hinsichtlich der Grundschuld an den Erwerber.

Der Erwerber kann in diesem Fall dem Sicherungsnehmer entgegenhalten, daß er zur Tilgung der gesicherten Forderung nur gegen Rückgewähr der Grundschuld verpflichtet ist. Diese Einrede kann er auch dem Konkursverwalter über das Vermögen des Verkäufers entgegenhalten, der die Erfüllung des Kaufvertrages nach § 17 KO abgelehnt hat und nunmehr die ihm nach Ablösung der Grundschuld aus der Masse vom Sicherungsnehmer abgetretene Darlehensforderung geltend macht.

BGH, Urt. v. 5. Februar 1991 - XI ZR 45/90 - OLG Celle
LG Stade

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

XI ZR 45/90

URTEIL

Verkündet am:
5. Februar 1991
Walz,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Februar 1991 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Dr. Halstenberg, Dr. Schramm, Dr. Siol und Nobbe

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 5. Januar 1990 aufgehoben und das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Stade vom 19. Dezember 1988 abgeändert.

Die Klage wird unter Zurückweisung der Anschlußberufung des Klägers abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen



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



Verurteilung des Beklagten zur Zahlung dieses Betrages zuzüglich Zinsen begehrt. Der Beklagte hat geltend gemacht, aufgrund der mit R. getroffenen Sicherungsabrede sei er zur Tilgung seiner Darlehensschuld nur Zug um Zug gegen Rückgewähr der gelöschten Grundschuld verpflichtet. Das Berufungsgericht hat der geänderten Klage mit Ausnahme eines Teils des Zinsanspruchs entsprochen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Abweisung der Klage.

1. Nicht zu beanstanden ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Es hat mit Recht angenommen, daß die Gemeinschuldnerin durch Abtretung der R. deren fällige Darlehensforderung in Höhe von 108.900 DM gegen den Beklagten erworben hat (§ 398 BGB). Die vom Kläger vorgenommene Zahlung eines entsprechenden Betrages auf die Grundschuld hat, wovon auch die Revision ausgeht, nicht zum Erlöschen der gesicherten Darlehensforderung geführt (st.Rspr. des BGH, vgl. BGHZ 80, 228, 230; 105, 154, 157).

2. Das Berufungsgericht hat jedoch die Einrede des Beklagten, zur Tilgung seiner Darlehensschuld nur Zug um Zug gegen Rückgewähr der Grundschuld verpflichtet gewesen zu sein, unberücksichtigt gelassen. Das rügt die Revision mit Recht. Es hat deshalb nicht erkannt, daß der Kläger die Darlehensforderung nicht durchsetzen kann.

Tatbestand:

Der Kläger, Konkursverwalter über das Vermögen der E. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, nimmt den Beklagten aus abgetretenem Recht der R. R. Hypothekenbank AG (R.) auf Rückzahlung eines Grundschulddarlehens in Anspruch.

Die spätere Gemeinschuldnerin verkaufte im April 1986 eine ihrer Eigentumswohnungen an die vom Beklagten beherrschte und als Geschäftsführer vertretene "M."-Vermögensverwaltungs- und Geschäftsbesorgungs GmbH (M.). In Anrechnung auf den Kaufpreis übernahm M. den auf die Eigentumswohnung entfallenden Anteil eines Grundschulddarlehens, das die C. AG der späteren Gemeinschuldnerin gewährt hatte. Zu dessen Ablösung nahm der Beklagte nach anderweitiger Tilgung eines Teilbetrages wegen des Restes bei R. ein Grundschulddarlehen über 100.000 DM auf. Die Darlehensvaluta wurde auf seine Anweisung an die C. AG überwiesen. Diese trat daraufhin vereinbarungsgemäß einen Teilbetrag von 100.000 DM aus ihrer Grundschuld an R. ab und bewilligte die alsbald durchgeführte Löschung der Restgrundschuld.

Nach Ablehnung der Erfüllung des Wohnungskaufvertrages gemäß § 17 KO hat der Kläger den Beklagten auf Freistellung der Gemeinschuldnerin von der Haftung aus der Grundschuld der R. in Anspruch genommen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Nach lastenfreier Veräußerung der Eigentumswohnung an einen Dritten, Ablösung der Grundschuld durch den Kläger und Abtretung der fällig gestellten Darlehensforderung durch R. in Höhe von 108.900 DM an die Gemeinschuldnerin hat der Kläger im Wege der Anschlußberufung die

a) Nach § 404 BGB kann der Beklagte der Gemeinschuldnerin als Zessionarin der Darlehensforderung alle Einwendungen und Einreden entgegenhalten, die zur Zeit der Abtretung der Forderung gegen R. als bisherige Gläubigerin begründet waren. An R. hätte der Beklagte nur Zug um Zug gegen Rückgewähr der Grundsuld zahlen müssen. Das folgt aus der Sicherungsabrede, die der Beklagte nach Feststellung des Berufungsgerichts mit R. getroffen hat. Er hat die Absicherung ihrer Darlehensforderung durch eine Grundsuld über 100.000 DM an der von M. gekauften Eigentumswohnung versprochen und die Abtretung eines entsprechenden Grundsuldteibetrages durch die C. AG an R. veranlaßt. Damit hat er als Sicherungsgeber einen - durch die Tilgung der Darlehensforderung aufschiebend bedingten - Anspruch auf Rückgewähr dieser Grundsuld gegen R. erlangt (st.Rspr. des BGH, vgl. BGHZ 104, 26, 29; BGH, Urteil vom 8. Dezember 1988 - III ZR 107/87, WM 1989, 210, 211 m.w.Nachw.).

Daß er weder Eigentümer der belasteten Wohnung noch Inhaber der Grundsuld jemals war, ist entgegen der Ansicht des Klägers ohne Belang. Sicherungsgeber, also Partner der Sicherungsabrede, kann auch ein persönlicher Schuldner sein, der die Grundsuld dem Gläubiger mit Hilfe eines Dritten als Sicherheit verschafft (vgl. BGH, Urteil vom 8. Dezember 1988 - III ZR 107/87, aaO).

Als Inhaber des Rückgewähranspruchs hatte der Beklagte im Zeitpunkt der Abtretung der Darlehensforderung an die Gemeinschuldnerin ein Zurückbehaltungsrecht. Er konnte die

Erfüllung der Darlehensforderung verweigern, bis die Gläubigerin ihm die zur Umschreibung der Grundsuld erforderlichen Unterlagen Zug um Zug aushändigte (vgl. BGH, Urteil vom 13. Mai 1982 - III ZR 164/80, WM 1982, 839, 841; Soergel/Konzen, BGB 12. Aufl. § 1191 Rdn. 42).

b) Dieses Zurückbehaltungsrecht ist zwar spätestens durch die Löschung der Grundsuld entfallen. Der Sicherungsnehmerin R. ist die Erfüllung des Rückgewähranspruchs des Beklagten dauernd unmöglich geworden, der Rückgewähranspruch deshalb erloschen (§ 275 Abs. 1 BGB). Der Beklagte hätte R. ohne die Abtretung der Darlehensforderung aber weiterhin entgegenhalten können, sie habe schon durch die Zahlung des Klägers auf die Grundsuld Befriedigung in Höhe von 108.900 DM erlangt. Sie könne deshalb nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) insoweit nicht noch einmal Zahlung aus der formal fortbestehenden Darlehensforderung beanspruchen (vgl. BGHZ 105, 154, 158 m.w.Nachw.). Diese Einwendung kann der Beklagte nach Abtretung der Darlehensforderung an die Gemeinschuldnerin grundsätzlich auch dem Kläger entgegenhalten (§ 404 BGB). Die Einwendung war ihrem Rechtsgrund nach nämlich schon zur Zeit der Abtretung in der Sicherungsabrede, die der Beklagte mit R. getroffen hat, angelegt.

c) Nicht durchgreifen würde die vorgenannte Einwendung gegenüber dem Kläger allerdings dann, wenn die Grundsuld nach Tilgung der Darlehensforderung durch den Beklagten nach einem zwischen ihm und der Gemeinschuldnerin bestehenden Schuldverhältnis dieser zugestanden hätte (vgl. Palandt/Bassenge, BGB 50. Aufl. § 1191 Rdn. 33). Ein solches Schuldverhältnis besteht indes nicht.

Vertragliche Beziehungen zwischen dem Beklagten und der Gemeinschuldnerin sind nicht begründet worden. An dem Kaufvertrag über die Eigentumswohnung war der Beklagte nur als Geschäftsführer der M. beteiligt.

Auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften hätte die Grundsuld der Gemeinschuldnerin nicht gebührt. Insbesondere wäre der Beklagte bei Erwerb der Grundsuld nicht auf ihre Kosten ungerechtfertigt bereichert (§ 812 Abs. 1 Satz 1 2. Alt. BGB). Zwar stammte die Grundsuld ursprünglich aus dem Vermögen der Gemeinschuldnerin. Sie hatte die Grundsuld für ein ihr von der C. AG gewährtes Darlehen bestellt. Ihren Anspruch auf Rückgewähr der Grundsuld, der aus der Sicherungsabrede mit der C. folgte, hatte die Gemeinschuldnerin jedoch für den Fall der Tilgung eines bestimmten Darlehensteils durch oder für die M. in Höhe eines entsprechenden Teilbetrages stillschweigend an diese abgetreten (§ 398 BGB). Das ergibt sich mangels ausdrücklicher anderweitiger Bestimmung aus dem Wohnungskaufvertrag, in dem M. den auf die gekaufte Wohnung entfallenden Anteil des Grundsulddarlehens in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen hatte (vgl. BGH, Urteil vom 13. Juli 1983 - VIII ZR 134/82, WM 1983, 953, 954; BGH, Urteil vom 10. November 1989 - V ZR 201/88, WM 1989, 1926, 1927, insoweit in BGHZ 109, 197 nicht abgedruckt).

Nach Tilgung des übernommenen Darlehensteils, die unter anderem mit Hilfe des vom Beklagten bei R. aufgenommenen Darlehens noch vor Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der Gemeinschuldnerin erfolgt war, stand der Anspruch auf Rückgewähr des in Rede stehenden Grundsuldteilbetrages daher der M. zu. Diesen Anspruch hatte der

Beklagte als alleiniger Geschäftsführer der von ihm beherrschten M. dadurch ausgeübt, daß er die C. AG über R. angewiesen hatte, einen Grundschuldteibetrag von 100.000 DM an die kreditgewährende R. abzutreten. Nach Tilgung der Darlehensforderung durch den Beklagten hätte die Grundschuld daher aufgrund der mit R. getroffenen Sicherungsabrede ihm und nicht der Gemeinschuldnerin gebührt. Deren Haftung aus der Grundschuld bestand bis zur Zahlung des Klägers zu Recht fort. Dies war die Konsequenz aus seiner Entscheidung, M. die von ihr gekaufte Eigentumswohnung trotz vollständiger Bezahlung des Kaufpreises nicht zu übereignen.

3. Auf die Revision des Beklagten war das Berufungsurteil daher aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Schimansky

Dr. Halstenberg

Dr. Schramm

Dr. Siol

Nobbe