



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

IX ZR 51/15

Verkündet am:  
18. Mai 2017  
Kluckow  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 426 Abs. 1, analog § 1109 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2, § 748

Der Gesamtschuldnerausgleich zwischen zwei Grundstückseigentümern, deren Grundstücke mit einer Gesamtreallast belastet sind, ist nach dem Wert der Grundstücke vorzunehmen. Das gilt auch dann, wenn einer der Grundstückseigentümer das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung erstanden hat.

BGH, Urteil vom 18. Mai 2017 - IX ZR 51/15 - OLG München  
LG Traunstein

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Mai 2017 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kayser, die Richterin Lohmann, den Richter Prof. Dr. Pape, die Richterin Möhring und den Richter Meyberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 4. Februar 2015 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand:

- 1 Die Klägerin erstand im Rahmen einer Zwangsvollstreckung das Eigentum an einem zuvor dem Beklagten gehörenden Grundstück unter Übernahme der eingetragenen Reallast (Ersatzwert: 21.400 €). Sie wurde aus dieser Reallast gerichtlich in Anspruch genommen und verlangt von dem Beklagten Erstattung der von ihr an die Reallastberechtigte erbrachten Leistungen (4.420,90 €), Kosten eines Vorprozesses zwischen ihr und der Reallastberechtigten (1.389,23 €), soweit noch von Belang, und Feststellung der Freistellung. Das Landgericht hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben, das Berufungsgericht hat auf die Berufung des Beklagten das landgerichtliche Urteil abgeändert und

die Klage insgesamt abgewiesen. Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

3 Das angefochtene Urteil unterliegt schon deswegen der Aufhebung, weil es weder einen Tatbestand noch eine Bezugnahme gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO enthält (§ 547 Nr. 6 ZPO), auch keine konkludente. Das Berufungsgericht stellt nämlich ausdrücklich fest, dass es einer Darstellung des Tatbestandes nicht bedürfe, weil ein Rechtsmittel gegen das Urteil unzweifelhaft nicht zulässig sei, und zitiert § 540 Abs. 2, § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO. Richtig ist, dass die Nichtzulassungsbeschwerde unzweifelhaft unzulässig ist, wenn der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 € nicht übersteigt (§ 26 Nr. 8 EGZPO). Vorliegend übersteigt dieser Wert jedoch 20.000 €. Denn § 9 ZPO kommt nicht zur Anwendung, weil Ziel der Klägerin ist, von aus der Reallast geschuldeten Leistungen freigestellt zu werden. Der Wert eines Freistellungsanspruchs richtet sich nach § 3 ZPO (vgl. etwa BGH, Beschluss vom 20. September 1974 - IV ZR 113/74, NJW 1974, 2128; vom 21. September 1994 - XII ZR 5/94, NJW-RR 1995, 197; Prütting/Gehrlein/Gehle, ZPO, 9. Aufl., § 3 Rn. 66; Zöller/Herget, ZPO, 31. Aufl., § 9 Rn. 3; Musielak/Voit/Heinrich, ZPO, 14. Aufl., § 9 Rn. 4; BeckOK-ZPO/Wendtland, 2017, § 9 Rn. 8). Damit beträgt die Beschwer der Klägerin, wie vom Senat be-

reits festgesetzt, 22.930,13 € (4.420,90 € + 1.389,23 € + 80 v.H. von 21.400 €) und war § 540 Abs. 1 Satz 1 ZPO anzuwenden. Fehlende Feststellungen nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO stellen einen von Amts wegen zu berücksichtigenden Verfahrensmangel dar, der zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führt (BGH, Urteil vom 12. Februar 2009 - IX ZR 73/08, AnwBl 2009, 389 mwN).

4 Fehlen die nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO vorgeschriebenen Feststellungen, kann eine Aufhebung und Zurückverweisung dann unterbleiben, wenn sich die tatsächlichen Grundlagen sowie das Rechtsschutzziel der Parteien hinreichend deutlich aus den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ergibt. Vorliegend ist dies in Bezug auf die tatsächlichen Grundlagen nicht der Fall. Das Berufungsurteil lässt weder erkennen, was Gegenstand der - auf dem von der Klägerin in der Zwangsversteigerung erstandenen Grundstück ruhenden - Reallast war, noch die Grundlage der Haftung des Beklagten, weil sich im Berufungsurteil keine Feststellungen zum Inhalt des schuldrechtlichen Vertrages finden, aus dem der Beklagte der Reallastberechtigten haftet. Auch enthält das Urteil keine Feststellungen dazu, ob und welches noch im Eigentum des Beklagten stehende Grundstück mit einer Gesamtreallast belastet ist. Schließlich kann dem Urteil nicht das Verhältnis der Parteien als Gesamtschuldner zueinander entnommen werden. Das genügt den Anforderungen des § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO nicht. Das Revisionsgericht ist weder verpflichtet noch auch nur berechtigt, den entscheidungserheblichen Sachverhalt und die in den Vorinstanzen gestellten Anträge selbst aus den Akten zu ermitteln (BGH, Urteil vom 12. Februar 2009, aaO).

5 Das angefochtene Urteil kann folglich keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO), die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

II.

6 Für die neue Verhandlung und Entscheidung wird auf folgende rechtliche Gesichtspunkte hingewiesen:

7 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht erkannt, dass im Innenverhältnis zwischen dem ursprünglichen Schuldner eines durch eine Reallast gesicherten Anspruchs und dem Ersteher allein dieser für die nach dem Zuschlag fällig werdenden Leistungen aus der Reallast haftet, wenn eine zur Sicherung dieses Anspruchs eingetragene Reallast bei der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks bestehen bleibt und das Grundstück ohne Zwischenverfügung vom Schuldner auf den Ersteher übergegangen ist. Denn § 56 Satz 2 ZVG enthält eine abweichende Regelung im Sinne von § 426 Abs. 1 BGB, weil der Ersteher nach dieser Regelung von dem Zuschlag an die "Lasten des Grundstücks" zu tragen hat, wozu auch die Reallasten gehören (BGH, Urteil vom 8. Juli 1993 - IX ZR 222/92, BGHZ 123, 178, 181 f).

8 2. Doch gilt dieser Grundsatz entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht für den ursprünglichen Schuldner des gesicherten Anspruchs, wenn dieser den schuldrechtlichen Anspruch nicht nur durch eine einfache Reallast an dem später versteigerten Grundstück, sondern durch eine Gesamtreallast an zwei Grundstücken gesichert hat, von denen eines später versteigert wird und das andere weiterhin in seinem Eigentum verbleibt. Die Bestellung einer Gesamtreallast an mehreren Grundstücken ist zulässig, wobei § 1132 Abs. 1 BGB analog anzuwenden ist. Diese kann von Anfang an dadurch entstehen, dass sie an mehreren Grundstücken eines oder verschiedener Eigentümer eingeräumt wird, oder nach § 1108 Abs. 2 BGB nachträglich durch Realteilung des belaste-

ten Grundstücks (vgl. Staudinger/Reymann, BGB, 2017, § 1105 Rn. 4; Beck-GroßKomm-BGB/Sikora, 2016, § 1105 Rn. 86).

- 9 a) Die vom Berufungsgericht zur Begründung seiner Ansicht herangezogene Entscheidung des Senats vom 8. Juli 1993 (aaO) regelt nur das Innenverhältnis zwischen dem persönlichen Schuldner des durch die Reallast gesicherten Anspruchs und demjenigen, der ohne Zwischenverfügung das mit der Reallast belastete Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung erstanden hat, nicht aber das Innenverhältnis zwischen zwei Eigentümern von mit einer Gesamtreallast belasteten Grundstücken, von denen eines von einem der Eigentümer im Wege der Zwangsversteigerung erstanden worden ist. Nur im Verhältnis von Ersteher und ursprünglichem Schuldner gilt nach § 56 Satz 2 ZVG, dass der Ersteher die "Lasten des Grundstücks" zu tragen hat und er für die Reallast, deren Wert beim Zuschlag außer Ansatz geblieben ist, keine Barleistung hat erbringen müssen, während der ursprüngliche Schuldner das Eigentum an dem Grundstück - mithin die Gegenleistung für die Gewährung des Anspruchs - an den Ersteher verloren hat. Zwar bleibt es dabei, dass die Klägerin in Höhe des Werts der Reallast keine Barleistungen erbracht und der Beklagte das Eigentum an dem zwangsversteigerten Grundstück verloren hat, aber ebenso wenig hat der Beklagte, sollte der Reallastberechtigten von vornherein an mehreren Grundstücken eine Gesamtreallast eingeräumt worden oder sollte eine solche durch Teilung des belasteten Grundstücks nach § 1108 Abs. 2 BGB später entstanden sein, als Eigentümer des zweiten Grundstücks nach 2011 Leistungen auf den durch die Gesamtreallast gesicherten Anspruch erbracht. Auch liegt die Leistungsfähigkeit der Klägerin in Bezug auf das zwangsversteigerte Grundstück nicht im Risikobereich des Beklagten, wohl aber in Bezug auf das etwaige bei ihm verbliebene, mit der Gesamtreallast belastete Grundstück.

10

b) Der Gesamtschuldnerausgleich zwischen den Parteien, deren Grundstücke mit einer Gesamtreallast zugunsten der Reallastberechtigten belastet ist, richtet sich, ungeachtet etwaiger verschiedener Haftungsgrundlagen (gegebenenfalls auch aus dem Unterhaltsrecht), nach den getroffenen Vereinbarungen, nach den Umständen des Einzelfalls und subsidiär nach § 426 BGB (vgl. MünchKomm-BGB/Mohr, 7. Aufl., § 1108 Rn. 9). Dementsprechend erfolgt der Gesamtschuldnerausgleich, wenn er nach § 426 Abs. 1 BGB erfolgt, nach Köpfen (vgl. für den Gesamtschuldnerausgleich zwischen persönlichem Schuldner und Ersteher BGH, Urteil vom 25. Februar 1972 - V ZR 27/70, BGHZ 58, 191, 193 ff; Staudinger/Looschelders, BGB 2017, § 426 Rn. 81; BeckOK-BGB/Gehrlein, 2016, § 426 Rn. 5; MünchKomm-BGB/Mohr, 7. Aufl., § 1108 Rn. 9). Bei dem Gesamtschuldnerausgleich zwischen den Eigentümern von zwei Grundstücken, die mit einer Gesamtreallast belastet sind, führt dies jedoch dann, wenn die Grundstücke einen unterschiedlichen Wert besitzen, zu unangemessenen Ergebnissen. Es ist daher analog § 1109 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2, § 748 BGB der Ausgleich nach der Größe der Grundstücksteile vorzunehmen, wobei allerdings die wertmäßige Größe entscheidend ist (Staudinger/Reymann, aaO, § 1108 Rn. 11; BeckOK-BGB/Wegmann, 2017 § 1108 Rn. 8; MünchKomm-BGB/Mohr, aaO Rn. 10; Erman/Grziwotz, BGB, 14. Aufl., § 1108 Rn. 3; jurisPK-BGB/Otto, 8. Aufl., § 1108 Rn. 35). Eine Vermutung, dass bei der Sicherungsreallast im Zweifel der (Schuld-)Vertragsgegner im Innenverhältnis allein haftet, besteht nicht (BGH, Urteil vom 25. Februar 1972 - V ZR 27/70, BGHZ 58, 191, 197 f; MünchKomm-BGB/Mohr, aaO Rn. 9). Für den Fall der Zwangsversteigerung eines der mit einer Gesamtreallast belasteten Grundstücke gilt nichts Anderes. Das Berufungsgericht wird die hierfür erforderlichen

Feststellungen zu treffen haben und gegebenenfalls den Gesamtschuldnerausgleich vornehmen müssen.

Kayser

Lohmann

Pape

Möhring

Meyberg

Vorinstanzen:

LG Traunstein, Entscheidung vom 21.08.2014 - 2 O 1024/14 -

OLG München, Entscheidung vom 04.02.2015 - 3 U 3604/14 -