

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 152/96

Verkündet am:
20. November 1997
Bürk
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 135, 136, 404
ZPO §§ 804 Abs. 2, 829, 851

Ein Drittschuldner, der gemäß einer kaufvertraglichen Abrede den Kaufpreis auf ein Notaranderkonto zur Ablösung von Pfandrechten an dem gekauften Grundstück oder Wohnungseigentum zahlt, kann dies im Rahmen der treuhänderischen Zweckbindung der Kaufpreisforderung einem Pfändungsgläubiger entgegenhalten. Das gilt nicht für eine einseitige Zweckbestimmung der Kaufpreiszahlung.

BGH, Urt. v. 20. November 1997 - IX ZR 152/96 - OLG Oldenburg
LG Osnabrück

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 1997 durch die Richter Dr. Kreft, Stodolkowitz, Dr. Fischer, Dr. Zugehör und Dr. Ganter

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Streithelfers des Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 12. Juni 1996 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Die Klägerin, die gegen ihren Schuldner N. die Zwangsvollstreckung betreibt, nimmt den Beklagten als Drittschuldner in Anspruch.

N. wollte auf seinem Grundstück Eigentumswohnungen errichten und diese alsdann veräußern. Sein Vorhaben wurde im wesentlichen vorfinanziert durch die D. H. F. AG (fortan: F. H.); für diese wurde im November 1991 eine Grundsschuld von 850.000 DM nebst Zinsen und Nebenleistung an dem Gesamtgrundstück im Grundbuch eingetragen. Im März 1993 wurde – auch zu Lasten des später vom Beklagten erworbenen Wohnungseigentums – eine Gesamtgrundsschuld von 320.000 DM nebst Zinsen für die O. L. AG (künftig: OLB) eingetragen.

Mit dem – von seinem Streithelfer beurkundeten – Vertrag vom 14. April 1993 kaufte der Beklagte von N. eine noch zu errichtende Eigentumswohnung für 130.000 DM. In § 5 heißt es zur "Kaufpreisfälligkeit" u.a.:

1. Der Kaufpreis ist – wenn die in Ziffer 2 genannten Voraussetzungen vorliegen – entsprechend § 3 MaBVO wie folgt zu entrichten:
 - a) 50 % nach Vertragsabschluß im Hinblick darauf, daß das Gebäude im Rohbau bereits fertiggestellt ist. Die Zahlung hat auf ein noch einzurichtendes Notaranderkonto zu erfolgen. Der Notar wird



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

angewiesen, die Auszahlung an den Verkäufer erst vorzunehmen, wenn die Auflassungsvormerkung eingetragen ist.

- b) nach vollständiger Fertigstellung, d.h. nach Fertigstellung der Außenanlagen und Behebung bei der Abnahme geltend gemachter Mängel = 50 %.

Für den Fall, daß ein Notaranderkonto zur Finanzierung in Anspruch genommen werden muß, wird der Notar allseits angewiesen, die Auszahlung entsprechend den Treuhandvoraussetzungen auf das Konto des Verkäufers vorzunehmen, einschließlich angefallener Zinsen. Dabei hat die Bauleitung den jeweiligen Bautenstand zu bescheinigen.

Nach § 7 des Vertrages haftete der Verkäufer "für lastenfreien Eigentumserwerb hinsichtlich im Grundbuch in Abt. III eingetragener Rechte", soweit in der Vertragsurkunde nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist; "den dazu erforderlichen Löschungs- und Freigabeerklärungen" stimmten die Vertragspartner zu und bewilligten und beantragten deren Vollzug im Grundbuch. Ein Freigabeversprechen der F. H. wurde dem Käufer übergeben und von diesem angenommen (§ 10 des Vertrages). Der Beklagte zahlte am 22. April 1993 die erste Kaufpreishälfte auf ein Anderkonto des Streithelfers. Am 29. April 1993 wurde eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Beklagten im Grundbuch eingetragen. Die Grundschild der F. H. sowie diejenige der OLB wurden auf Veranlassung des Streithelfers am 17. Mai 1994 gelöscht.

Am 12. November 1994 wurde dem Beklagten ein gerichtlicher Beschluß zugestellt, durch den der Kaufpreisanspruch des Verkäufers aus dem Vertrag vom 14. April 1993 wegen einer Titelforderung der Klägerin von 177.124,40 DM nebst Zinsen und Kosten gepfändet und der Klägerin zur Einziehung überwiesen wurde.

Am 14. Februar 1995 überwies die G. L. a.G. (im folgenden: G.) mit einem Treuhandauftrag 58.000 DM auf das Anderkonto des Streithelfers; mit diesem Geld sollte die restliche Kaufpreisschuld des Beklagten überwiegend beglichen werden. Den verbleibenden Betrag von 7.000 DM zahlte der Beklagte am 15. Februar 1995 auf das Anderkonto des Streithelfers. Dieser überwies diese Zahlungen am 27. Februar 1995 an die OLB. Am 29. Mai 1995 wurde der Beklagte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin hat vom Beklagten Zahlung von 65.000 DM sowie Ersatz von Auslagen und Zinsen verlangt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr bis auf einen Teil der Zinsforderung stattgegeben. Mit der Revision begehrt der Streithelfer des Beklagten, das Urteil des Landgerichts wiederherzustellen.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache (§§ 564, 565 Abs. 1 ZPO). Es ist nicht auszuschließen, daß nach der erforderlichen Sachaufklärung die Zahlungen auf die zweite Kaufpreishälfte entgegen der Ansicht des Berufungsgericht gegenüber der Klägerin als Pfändungsgläubigerin wirksam sind (§§ 135, 136 BGB mit §§ 433 BGB, 829, 835, 836 ZPO).

I.

Die Revision beanstandet vergeblich die tatrichterliche Feststellung, der Beklagte habe nicht bewiesen, daß der Verkäufer die Kaufpreisforderung im Zusammenhang mit seinem Kreditvertrag vom 20. Oktober/3. November 1992 mit der OLB an diese abgetreten habe. Die Verfahrensrügen der Revision aus § 286 ZPO wurden geprüft, greifen aber nicht durch (§ 565 a ZPO). Zu Recht ist das Berufungsgericht insoweit von einer Beweislast des beklagten Drittschuldners ausgegangen (vgl. BGHZ 58, 25, 30).

II.

Die Revision wendet sich jedoch mit Erfolg gegen die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte könne der Klägerin als Pfändungsgläubigerin keine Treuhandbindung der restlichen Kaufpreisforderung entgegenhalten.

1. Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, daß eine solche Bindung dann vorliegt, wenn die Partner eines Kaufvertrages über ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung vereinbaren, daß der Kaufpreis auf ein Notaranderkonto zur Ablösung der vom Käufer nicht übernommenen Grundpfandrechte zu zahlen ist. In diesem Falle ist eine Zahlung des Käufers auf die Forderung im Rahmen ihrer treuhänderischen Zweckbindung auch gegenüber einem Pfändungsgläubiger wirksam, der nicht zu den begünstigten Grundpfandgläubigern gehört. Es kann dahinstehen, ob der Käufer als Drittschuldner eine entsprechende Einwendung gegenüber dem Verkäufer dem Pfändungsgläubiger trotz wirksamer Pfändung entgegenhalten kann (§§ 804 Abs. 2 ZPO, 1275, 404, 412 BGB; so BGH, Urt. v. 13. Dezember 1984 - IX ZR 89/84, WM 1985, 238, 240) oder ob eine zweckgebundene Forderung unpfändbar ist (§ 851 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 399 Fall 1 BGB; so BGH 94, 316, 322: Prozeßkostenvorschuß; BGH, Urt. v. 30. März 1978 - VII ZR 331/75, WM 1978, 553 f: Vorschuß auf Architektenhonorar). Jedenfalls erwirbt der Pfändungsgläubiger, der an die Stelle des Vollstreckungsschuldners und Forderungsgläubigers

tritt, durch die Pfändung und Überweisung keine weitergehenden Rechte, als sie diesem gegen den Drittschuldner zustehen (BGHZ 58, 25, 27). Die Vereinbarung im Rahmen eines Kaufvertrages, die Kaufpreisforderung einer treuhänderischen Zweckbindung zur Ablösung dinglicher Belastungen des gekauften Grundstücks oder Wohnungseigentums zu unterwerfen, kann der Gläubiger und Vollstreckungsschuldner nicht einseitig ändern; deswegen muß auch ein Pfändungsgläubiger eine solche Forderungsbindung gegen sich gelten lassen (BGH, Urt. v. 13. Dezember 1984 - IX ZR 89/84, aaO). Der Käufer und Drittschuldner hat daran ein schutzwürdiges Interesse. Er hat sich zur Zahlung des Kaufpreises nur verpflichtet, weil der Verkäufer das Grundstück oder Wohnungseigentum lastenfrei zu übertragen hat. Um eine zweckgerechte Verwendung des Kaufpreises sicherzustellen, wird ein Notar als Treuhänder eingeschaltet.

2. Die Revision rügt aber zu Recht die tatrichterliche Feststellung, die Kaufvertragspartner hätten im vorliegenden Falle nicht vereinbart, die - streitbefangene - zweite Kaufpreishälfte auf ein Anderkonto des Streithelfers zur Ablösung der Grundpfandrechte zu zahlen.

Dazu hat das Berufungsgericht ausgeführt: In § 5 Ziff. 1 b des Vertrages sei nicht die Zahlung auf ein Notaranderkonto mit einer solchen Bestimmung vereinbart worden. Eine Anweisung der OLB an den Streithelfer, erst nach Zahlung des restlichen Kaufpreises über die Löschungsbewilligung bezüglich ihrer Grund-

schuld zu verfügen, habe die gepfändete Kaufpreisforderung nicht beeinflußt. Aus demselben Grunde komme es nicht darauf an, welche Vereinbarungen der Beklagte oder der Streithelfer mit der G. zur Finanzierung des Kaufpreises getroffen hätten. Der Einwand, ohne die Zahlung des Restkaufpreises auf das Notaranderkonto hätte der Beklagte kein lastenfreies Eigentum erwerben können, sei unerheblich, weil die Grundpfandrechte bereits am 17. Mai 1994 gelöscht worden seien.

Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Die tatrichterliche Auslegung des Kaufvertrages bindet den Senat nicht, weil das Berufungsgericht wesentliche Tatsachen außer acht gelassen hat.

Zwar enthält die vertragliche Fälligkeitsklausel (§ 5 Nr. 1 b) für die restliche Kaufpreishälfte, die nach Fertigstellung der Eigentumswohnung zu entrichten war, - anders als § 5 Nr. 1 a für die zuvor fällige erste Kaufpreisrate - keine ausdrückliche Abrede, daß auf ein Notaranderkonto zu zahlen war. Andererseits erscheint es nicht ausgeschlossen, daß der Satz "Die Zahlung hat auf ein noch einzurichtendes Notaranderkonto zu erfolgen" nur versehentlich in Buchst. a von § 5 Nr. 1 des Kaufvertrages aufgenommen wurde, während ihm nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Vertragsparteien eine Stellung zukommen sollte, die es erlaubt, ihn sowohl auf Buchst. a

als auch auf Buchst. b des § 5 Nr. 1 zu beziehen. Ein solcher gemeinsamer Wille der Vertragschließenden ginge dem Wortlaut des Vertrages vor (vgl. BGH, Urt. v. 1. Oktober 1987 - IX ZR 117/86, WM 1987, 1520, 1522; v. 20. Januar 1994 - VII ZR 174/92, WM 1994, 551, 553; auch BGHZ 74, 116, 119; 87, 150, 152; BGH, Urt. v. 2. Februar 1989 - IX ZR 99/88, WM 1989, 559, 561; v. 30. März 1995 - IX ZR 98/94, WM 1995, 900, 902). In diesem Zusammenhang hätte das Berufungsgericht folgendes berücksichtigen müssen: Der Verkäufer konnte seine vertragliche Pflicht (§ 7 Nr. 1 des Vertrages), dem beklagten Käufer das Wohnungseigentum ohne Grundpfandrechte zu verschaffen, nur erfüllen, wenn die Grundschulden der F. H. und der OLB abgelöst wurden; die vereinbarte Ausnahme betrifft den vorliegenden Streit nicht, weil sie sich auf Grundpfandrechte erstreckt, die "unter Mitwirkung des Käufers" und "zur Sicherung etwaiger Fremdmittel" - also zur Finanzierung des Kaufpreises - einzuräumen waren (§ 5 Nr. 2, 6 des Vertrages). Für eine Vereinbarung, die dinglichen Belastungen des gekauften Wohnungseigentums abzulösen, sprechen §§ 7, 10 des Vertrages. Ein Freigabversprechen der F. H. wurde dem Käufer übergeben und von diesem angenommen (§ 10 des Vertrages). Löschungs- und Freigabeerklärungen, die "für lastenfreien Eigentumserwerb hinsichtlich im Grundbuch in Abt. III eingetragener Rechte" erforderlich waren, stimmten die Vertragspartner zu und bewilligten und beantragten deren Vollzug (§ 7 des Vertrages). Die Vorlasten des gekauften Wohnungseigentums konnten - wie üblich - über ein Anderkonto des Urkundsnotars abgelöst werden. Nach § 5 Nr. 1 a des Vertra-

ges hatte der Streithelfer ein solches Konto einzurichten, auf das die erste Kaufpreishälfte zu zahlen war. Es ist kein sachlicher Grund dafür vorgetragen worden, warum nicht auch der restliche Kaufpreis auf das Notaranderkonto entrichtet werden sollte. Dies lag insbesondere dann nahe, wenn gemäß § 5 Nr. 1 letzter Absatz des Vertrages dieses Konto - wie geschehen - zur Finanzierung dieses Kaufpreisteils in Anspruch genommen wurde. Diese Klausel betrifft nicht die in den vorangehenden Abschnitten des § 5 Nr. 1 des Vertrages geregelte "Kaufpreisfälligkeit", sondern eine mögliche Kaufpreisfinanzierung (vgl. § 5 Nr. 6 des Vertrages). Die Erwähnung des Notaranderkontos in dieser Klausel im unmittelbaren Anschluß an die Fälligkeitsregelung für die zweite Kaufpreishälfte in § 5 Nr. 1 b des Vertrages kann dazu geführt haben, daß hier davon abgesehen wurde, wie in § 5 Nr. 1 a des Vertrages ausdrücklich die Zahlung auf dieses Konto festzulegen. Danach können diese beiden Klauseln dahin verstanden werden, daß beide Kaufpreishälften auf das Notaranderkonto zu entrichten waren. Die Vertragsbestimmungen, die eine "Auszahlung" durch den Notar "an den Verkäufer" (§ 5 Nr. 1 a) bzw. "auf das Konto des Verkäufers" (§ 5 Nr. 1 b letzter Absatz) anordnen, können bei der erforderlichen Gesamtwürdigung aller maßgeblichen Umstände bedeuten, daß nach der vorgesehenen Sicherung des Käufers der Kaufpreis an die Verkäuferseite auszukehren war, und zwar zu Händen der Grundpfandgläubiger.

Außerdem hat das Berufungsgericht die unter Beweis gestellte, von der Klägerin bestrittene Behauptung des Beklagten nicht berücksichtigt, die Vertragspartner und die Finanzierungsinstitute hätten bei Vertragsschluß vereinbart, den Kaufvertrag über den Streithelfer abzuwickeln und den Kaufpreis auf dessen Notaranderkonto zu zahlen, weil sonst der Erwerb der Eigentumswohnung gescheitert wäre (GA I 32 f, 81 f). Dieses Vorbringen ist verständigerweise dahin zu werten, die Kaufpreisforderung sei von vornherein einer treuhänderischen Zweckbindung unterworfen worden, weil aufgrund einer - im Kaufvertrag enthaltenen (§§ 313, 433 BGB) - Hinterlegungsvereinbarung die dinglichen Belastungen des gekauften Wohnungseigentums mit dem Kaufpreis über das Anderkonto des Streithelfers abgelöst werden sollten (vgl. dazu Reithmann, in: Seybold/Schippel, BNotO 6. Aufl. § 23 Rdnr. 30 ff; Sandkühler, in: Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO 3. Aufl. § 23 Rdnr. 34 ff; Lücke ZIP 1992, 150, 151 ff). Für die Richtigkeit der Behauptung des Beklagten sprechen die Aussagen der - freilich zu einer anderen Beweisfrage vernommenen - Zeugen N. und L.

3. Ergibt nach tatrichterlicher Sachaufklärung die gebotene Gesamtwürdigung aller maßgeblichen Umstände, daß die Kaufvertragspartner eine treuhänderische Zweckbindung der Kaufpreisforderung zur Ablösung der Grundpfandrechte vereinbart haben, so war der Kaufpreis auf das Anderkonto des Streithelfers zu zahlen und von diesem - gemäß den Schreiben der OLB vom 24. März/21. April 1994 in Verbindung mit deren Schreiben an

die F. H. vom 4. Mai 1993 - an die OLB auszukehren. In diesem Falle kann der Beklagte seine Zahlung von 7.000 DM und diejenige der - den restlichen Kaufpreis finanzierenden - G. der Klägerin als Pfändungsgläubigerin entgegenhalten. Zwar hatten die Zahlungen auf das Notaranderkonto noch keine Erfüllungswirkung (vgl. BGH, Urt. v. 17. Februar 1994 - IX ZR 158/93, NJW 1994, 1403, 1404). Die Kaufpreisforderung ist jedoch erloschen, als mit Einwilligung des Verkäufers der entsprechende Betrag an die OLB ausgezahlt worden ist (§ 362 Abs. 2 mit § 185 Abs. 1 BGB; vgl. BGHZ 87, 156, 163).

An der befreienden Wirkung der Zahlungen auch gegenüber der Klägerin ändert es entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nichts, daß damals die Grundpfandrechte auf Veranlassung des Streithelfers bereits gelöscht worden waren. Dies war geschehen im Vorgriff auf die Durchführung der Hinterlegungs- und Ablösevereinbarung der Kaufvertragspartner. Diese wurde dadurch nicht gegenstandslos mit der Folge, daß der Verkäufer die Zahlung des restlichen Kaufpreises an sich hätte verlangen können. Die kaufvertragliche Hinterlegungs- und Ablösevereinbarung, deren Schutzwirkung sich auf die begünstigten Grundpfandgläubiger erstreckte, blieb vielmehr verbindlich und war deswegen weiter auszuführen (vgl. Sandkühler, aaO § 23 Rdnr. 39); die damit verbundene Anweisung hatte der Streithelfer zu beachten (§§ 23, 24 BNotO; vgl. BGH, Urt. v. 13. Dezember 1984 - IX ZR 89/84, aaO). Die Parteien haben nicht behauptet, daß wegen der Löschung der Vorlasten diese Vereinbarung einvernehmlich geändert

oder ein gesetzlich vorgesehenes einseitiges Recht zur Abstandnahme ausgeübt worden sei.

4. Sollte eine kaufvertragliche Hinterlegungs- und Ablösevereinbarung nicht als erwiesen angesehen werden, so liegt eine Zweckbindung der Forderung, die der Pfändungsgläubiger gegen sich gelten lassen müßte, entgegen der Ansicht von Hoffmann (NJW 1987, 3153, 3156) nicht allein wegen des Schutzbedürfnisses des Käufers vor. Dessen Zahlung hätte dann allenfalls eine einseitige, für den Verkäufer unverbindliche Zweckbestimmung (LG Frankfurt Rpfleger 1989, 33; Hillebrand Rpfleger 1986, 464, 466; Gaul KTS 1989, 3, 14 f). Dadurch können die den Pfändungsgläubiger schützenden Vorschriften (§§ 135, 136 BGB, 851 Abs. 2 ZPO) nicht umgangen werden.

Daran ändert es entgegen der Ansicht der Revision nichts, falls ein Anspruch des Beklagten gegen die G. auf Auszahlung eines Darlehens - zur Finanzierung des restlichen Kaufpreises - gemäß § 5 Nr. 6 des Kaufvertrages "erfüllungshalber" an den Verkäufer abgetreten worden sein sollte. Dieser hätte den bei Vertragsschluß im voraus abgetretenen Anspruch erst erlangt, als er nach den vertraglichen Voraussetzungen (§ 5 Nr. 6) entstanden ist (vgl. BGHZ 88, 205, 206; BGH, Urt. v. 16. März 1995 - IX ZR 72/94, NJW 1995, 1668, 1671). Dieser Rechtserwerb ist erst nach Pfändung der Kaufpreisforderung eingetreten und hat diese noch nicht getilgt. Die ursprüngliche Schuld wird durch die "erfüllungshalber" erbrachte Leistung erst dann erfüllt,

wenn der Gläubiger aus dieser befriedigt wird (§ 364 Abs. 2 BGB; vgl. BGHZ 96, 182, 186). Die Zahlung der G. auf den abgetretenen Darlehensanspruch könnte der Beklagte der Klägerin dann nicht entgegenhalten, wenn eine kaufvertragliche Hinterlegungs- und Ablösevereinbarung nicht erwiesen werden sollte. Der Verkäufer hätte in diesem Falle über seine Kaufpreisforderung, zu deren Tilgung die Zahlung der G. auf den abgetretenen Darlehensanspruch diente, verfügt (§ 362 Abs. 2 mit § 185 Abs. 1 BGB), obwohl die Kaufpreisforderung durch die gerichtliche Pfändung zugunsten der Klägerin beschlagnahmt worden war (§ 829 ZPO). Gegen das dadurch begründete Veräußerungsverbot hätte die Verfügung des Verkäufers verstoßen, so daß sie deswegen gegenüber der Klägerin unwirksam wäre (§§ 135, 136 BGB; vgl. BGHZ 86, 337, 338 f; 100, 36, 43, 45).

Kreft

Stodolkowitz

Fischer

Zugehör

Ganter