

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 1192 Abs. 1, 1169, 1175 Abs. 1 Satz 2

Wenn eine Bank sich verpflichtet, den Käufer eines Teilgrundstücks von der Haftung für eine zu ihren Gunsten bestehende Gesamtgrundschuld insoweit freizustellen, als diese über den von diesem Käufer geschuldeten Kaufpreis hinausgeht, so bleibt sie an diese Freistellungserklärung grundsätzlich auch dann gebunden, wenn der Käufer die Zahlung des Kaufpreises zu Unrecht verweigert.

BGH, Urt. v. 30. Januar 1992 - IX ZR 64/91 - OLG München

LG München II

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 64/91

URTEIL

Verkündet am:
30. Januar 1992
Schnurr
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Albert K [REDACTED],
S [REDACTED], I [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Firma D [REDACTED]-F [REDACTED] F [REDACTED] GmbH & Co. KG K [REDACTED],
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin
Firma D [REDACTED]-F [REDACTED] F [REDACTED] GmbH, diese vertreten
durch die Geschäftsführer Peter F [REDACTED] von F [REDACTED],
Manfred F [REDACTED] von F [REDACTED] und Max S [REDACTED],
L [REDACTED] Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 30. Januar 1992 durch
die Richter Dr. Schmitz, Dr. Kreft, Kirchhof, Dr. Zugehör
und Dr. Ganter

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird
das Urteil des 17. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts München vom
21. Dezember 1990 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung, auch über
die Kosten der Revision, an das Be-
rufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 30. Juli 1986 schloß der Kläger einen notariellen
Kaufvertrag über den Erwerb einer Eigentumswohnung zum
Preis von 159.500 DM. Die Verkäuferin hatte zum Erwerb des
Grundstücks, auf dem sie vier Eigentumswohnungen errichten
ließ, bei der beklagten Bank ein Darlehen aufgenommen. Zu
dessen Sicherung waren im Grundbuch drei Grundschulden über
100.000 DM, 170.000 DM und 300.000 DM eingetragen. In dem
notariellen Vertrag vom 30. Juli 1986 ist festgehalten, daß



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

das verkaufte Wohnungseigentum in Abteilung III des Grundbuchs mit den vorgenannten drei Grundschulden belastet sein wird. In Nr. VI 2 des Vertrages ist vereinbart, daß der Kaufpreis erst fällig wird, wenn "die Lastenfreistellung des Vertragsobjektes von den in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen sichergestellt ist, indem dem amtierenden Notar seitens der Gläubigerin entsprechende Lastenfreistellungserklärungen in grundbuchvollzugsfähiger Form vorliegen, für deren Gebrauch als einzige Auflage die Zahlung eines Ablösebetrages geltend gemacht sein darf, welcher den vereinbarten Kaufpreis nicht übersteigt." Ferner heißt es dort: "Der Verkäufer tritt in Höhe eines etwa geltend gemachten Ablösebetrages seinen Kaufpreiszahlungsanspruch an die Grundpfandrechtsgläubigerin ab und weist den Käufer unwiderruflich an, einen etwa geforderten Ablösebetrag unmittelbar an die Grundpfandrechtsgläubigerin in Anrechnung auf den Kaufpreis auszubezahlen". Mit Schreiben vom 12. September 1986 übersandte die Beklagte dem beurkundenden Notar eine Löschungsbewilligung bezüglich der auf dem Wohnungseigentum des Klägers lastenden Grundschulden mit der Auflage, daß er darüber verfügen dürfe, wenn der Kaufpreis von 159.500 DM auf das Konto der Beklagten überwiesen sei.

Der Kläger zahlte die 159.500 DM nicht an die Beklagte, sondern erklärte gegenüber der Verkäuferin die Aufrechnung mit einer Gegenforderung, welche die Kaufpreisforderung überstieg. Nachdem die Beklagte den Kläger vergeblich zur Zahlung der 159.500 DM aufgefordert hatte, betrieb sie aus der Grundschuld von 300.000 DM die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums. Am 6. September 1989 wurde die Woh-

nung versteigert. Der Zuschlag erfolgte gegen Zahlung von 7.000 DM unter Übernahme der Grundschulden von 100.000 DM und 170.000 DM.

Der Kläger verlangt Zahlung von 117.500 DM. Das ist die Differenz zwischen dem Versteigerungserlös von 277.000 DM und dem von ihm geschuldeten Kaufpreis von 159.500 DM. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß der Kläger nicht berechtigt war, die Kaufpreisforderung durch Aufrechnung oder Verrechnung zu tilgen. Es hat eine vom Kläger behauptete Zustimmung der Beklagten zu einer derartigen Verrechnung als nicht nachgewiesen erachtet. Da der Kläger sich somit zu Unrecht geweigert habe, den Kaufpreis an die Beklagte zu zahlen, habe diese ihre Erklärung, mit der sie dem Kläger im September 1986 einen Anspruch auf Herausgabe der Löschungsbewilligung gegen Zahlung von 159.500 DM eingeräumt habe, im März 1987 wirksam widerrufen. Deshalb habe die Beklagte den Kläger zu Recht in voller Höhe aus der Grundschuld in Anspruch genommen.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Das Berufungsgericht geht ersichtlich davon aus, daß die Beklagte dem Kläger einen Anspruch auf Freistellung von den Grundschulden eingeräumt hat, soweit diese über den vom Kläger geschuldeten Betrag von 159.500 DM hinausgingen. Das wird vom Berufungsgericht zwar nicht näher begründet, begegnet im Ergebnis jedoch keinen Bedenken. Durch die Aufteilung des Grundstücks in vier Wohnungseigentumsrechte sind die zunächst am Grundstück bestellten Grundschulden der Beklagten zu Gesamtgrundschulden geworden, die gemäß §§ 1192 Abs. 1, 1132 Abs. 1 BGB jedes Wohnungseigentum in voller Höhe belasteten (vgl. BGH, Urt. v. 28. Mai 1976 - V ZR 203/75, NJW 1976, 2340, 2341). Da in derartigen Fällen nach dem Willen aller Beteiligten der einzelne Käufer jeweils nur für einen seiner Kaufpreisschuld entsprechenden Teilbetrag der Gesamtgrundschuld haften soll, ist es üblich, daß der Grundschuldgläubiger sich dem einzelnen Käufer gegenüber zumindest schuldrechtlich zu einer entsprechenden Freistellung von der dinglichen Haftung verpflichtet (vgl. BGH, Urt. v. 28. Mai 1976 aaO S. 2342; v. 10. Juni 1983 - V ZR 252/80, NJW 1984, 169, 170; Gaberdiel, Kreditsicherung durch Grundschulden 4. Aufl. Rdnr. 7.22). Gibt der Gläubiger die Freistellungserklärung gegenüber dem Verkäufer der einzelnen Wohneinheiten (seinem Schuldner) ab, so wird damit in der Regel ein berechtigender Vertrag zugunsten Dritter begründet (vgl. BGH aaO).

Das Berufungsgericht hat hier zwar keine näheren Feststellungen darüber getroffen, ob die Beklagte die Freistellungserklärung gegenüber der Verkäuferin abgegeben und sodann zu deren Erfüllung dem Notar am 12. September 1986 die Löschungsbewilligungen geschickt hat oder ob die Freistellungserklärung in dem an den Notar gerichteten Schreiben vom 12. September 1986 zu sehen ist. Im Ergebnis ist jedoch davon auszugehen, daß die Beklagte gegenüber dem Kläger verpflichtet ist, ihn nur wegen des Betrages von 159.500 DM aus der dinglichen Haftung für die Grundschulden in Anspruch zu nehmen.

2. Daran ist die Beklagte entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nach wie vor gebunden. Die Freistellungserklärung ist nicht frei widerruflich. Die Beklagte kann den Freistellungsanspruch des Klägers auch nicht ohne seine Zustimmung durch Vereinbarung mit der Verkäuferin wieder aufheben (vgl. § 328 Abs. 2 BGB). Eine derartige Befugnis der Vertragschließenden ist nach dem Zweck des Vertrages ausgeschlossen. Die Entlassung aus einer über den geschuldeten Kaufpreis hinausgehenden dinglichen Gesamthaftung ist für den Käufer einer Immobilie von ausschlaggebender Bedeutung. Er hat ein berechtigtes Interesse daran, aus der dinglichen Haftung nur bis zur Höhe seiner Kaufpreisverpflichtung in Anspruch genommen zu werden. Auf der anderen Seite ist kein berechtigtes Interesse des Verkäufers oder des Darlehensgebers anzuerkennen, den einzelnen Käufer auch für die Verbindlichkeiten der übrigen Käufer oder für sonstige Schulden des Verkäufers, die ebenfalls durch die Gesamtgrundschuld abgesichert sein mögen, haften zu lassen.

Das Berufungsurteil läßt nicht erkennen, aufgrund welcher rechtlichen Erwägungen das Berufungsgericht den Widerruf der Freistellungserklärung für beachtlich hält. Es verweist lediglich darauf, daß der Kläger sich zu Unrecht geweigert habe, den Betrag von 159.500 DM an die Beklagte zu zahlen. Dieses Verhalten des Klägers vermag jedoch einen Widerruf der Freistellungserklärung nicht zu rechtfertigen. Damit hat der Kläger auch nicht etwa seinen Freistellungsanspruch nach § 242 BGB verwirkt. Die Nichtzahlung des Kaufpreises von 159.500 DM - entgegen den in Nr. VI 2 des Kaufvertrages genannten Voraussetzungen - berührte die berechtigten Interessen der Beklagten nur in Höhe dieses Betrages. Sie gab ihr das Recht, die dingliche Haftung des Klägers wegen dieses Betrages in Anspruch zu nehmen. Es fehlt aber jeder rechtfertigende Grund dafür, daß die Beklagte den Kläger nunmehr - gleichsam zur Strafe - zusätzlich für völlig andere Schulden der Verkäuferin haften läßt, die möglicherweise ebenfalls von der Zweckerklärung der Grundschulden umfaßt sind. Dazu befugte sie auch nicht eine unberechtigte Zahlungsverweigerung des Klägers.

3. Der Freistellungsanspruch des Klägers ist - ebenso wie ein Rückgewähranspruch - darauf gerichtet, daß die Beklagte auf den über 159.500 DM hinausgehenden Teil der Grundschulden verzichtet, insoweit die Löschung bewilligt oder die Grundschulden an den Kläger abtritt (vgl. auch BGH, Urt. v. 10. Juni 1983 - V ZR 252/80, NJW 1984, 169, 170). Nachdem die Grundschuld über 300.000 DM, aus der die Beklagte die Zwangsversteigerung betrieben hat, durch den Zuschlag erloschen ist, setzt sich diese Forderung an dem auf die Grundschuld entfallenden Versteigerungserlös fort

(vgl. BGH, Urt. v. 29. September 1989 - V ZR 326/87, WM 1989, 1862, 1863). Aufgrund dessen kommt ein Zahlungsanspruch des Klägers in Höhe von 7.000 DM in Betracht. Die vorrangigen Grundschulden über 100.000 DM und 170.000 DM sind jedoch durch den Zuschlag nicht erloschen, sondern vom Ersteher übernommen worden. Insoweit käme ein Verzicht der Beklagten auf die Grundschulden nicht dem Kläger, sondern dem Ersteher zugute. Deshalb ist der Freistellungsanspruch des Klägers insoweit durch Teilabtretung der Grundschuld Nr. 2 über 170.000 DM zu erfüllen, die als letztrangiges Recht bestehengeblieben ist.

Aus den dargelegten Gründen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben.

III.

Eine Entscheidung in der Sache ist dem Senat aufgrund des bisher festgestellten Sachverhalts nicht möglich.

1. Der Kläger begehrt in erster Linie die Zahlung eines Betrages von 117.500 DM als Schadensersatz. Diesen Anspruch leitet er daraus her, daß die Beklagte das Zwangsversteigerungsverfahren in treu- und rechtswidriger Weise weiterbetrieben habe, obwohl ihr der geschuldete Betrag angeboten worden sei. Wenn der Kläger entsprechend seiner Behauptung am 24. August 1989 die Zahlung des Betrages von 159.500 DM zuzüglich Zinsen angeboten hat, kann die Beklagte sich schadensersatzpflichtig gemacht haben, indem sie

gleichwohl auf ihrer formalen Position beharrte und die Versteigerung wegen der gesamten ihr zustehenden Grundschuldrechte weiterbetrieb. Hierzu hat das Berufungsgericht bisher keine Feststellungen getroffen.

2. Soweit der Kläger entsprechend einem bereits im ersten Rechtszug angekündigten Hilfsantrag Zahlung von 7.000 DM und im übrigen - teilweise - Abtretung der bestehengebliebenen Grundschulden begehrt, ist ihm Gelegenheit zur Stellung eines entsprechenden Antrages zu geben.

3. Hinsichtlich beider möglichen Ansprüche bedarf die Frage der Verzinsung der Kaufpreisschuld des Klägers weiterer Feststellungen.

Die Beklagte hat geltend gemacht, es sei ihr nicht zumuten, völlig auf eine Verzinsung des Betrages von 159.500 DM zu verzichten. Sie habe ihrer Kalkulation die Erwartung zugrunde gelegt, daß der Kaufpreis im Rahmen der im Kaufvertrag festgelegten Fälligkeiten spätestens Anfang 1987 bei ihr einging. Statt dessen sei ihr der Betrag erst durch die am 6. September 1989 beendete Zwangsversteigerung zugeflossen. Deshalb müßten ihr zumindest die Grundschuldzinsen von 18 % pro Jahr zugebilligt werden.

Dieser Einwand legt die Prüfung nahe, ob die Freistellungserklärung im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung dahin ausgelegt werden kann, daß im Falle einer erheblich verspäteten Zahlung die dingliche Haftung des Klägers sich auch auf eine Verzinsung des geschuldeten Kaufpreises erstreckt. Hierzu fehlen bisher die nötigen Feststellungen.

Insbesondere dürften im Falle einer entsprechenden Auslegung nicht die Grundschuldzinsen maßgeblich sein, sondern die zwischen der Beklagten und der Verkäuferin vereinbarten Darlehenszinsen. Auch deren Höhe ist bisher nicht festgestellt.

4. Zur Nachholung der erforderlichen tatrichterlichen Feststellungen wird die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Schmitz

Kreft

Kirchhof

Zugehör

Ganter