

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 80/84

URTEIL

Verkündet am: 21. Februar 1985
Henco, Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Dieter P. Z [REDACTED] als Konkurs-
verwalter über das Vermögen der B [REDACTED] Betreuungs-Gesell-
schaft für Immobilienvermögen mbH, O [REDACTED]straße [REDACTED],
K [REDACTED],

Beklagten, Widerklägers,
Berufungsbeklagten, Be-
rufungsklägers und Re-
visionsklägers,

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

g e g e n

die Kauffrau Edith S t [REDACTED], geb. Gr [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED], H [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte,
Berufungsklägerin, Be-
rufungsbeklagte und Re-
visionsbeklagte,

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

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter Doerry, Bliesener, Prof. Dr. Walchshöfer und Quack

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Teilurteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 7. Februar 1984 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin und die DR. A. Mietkauf-Betreuungsgesellschaft mbH, Rechtsvorgängerin der BGI Betreuungsgesellschaft für Immobilienvermögen mbH (künftig: Betreuerin), schlossen unter dem 24. April/5. Mai 1978 einen Betreuungs- und Verwaltungsvertrag, in dem die Betreuerin sich verpflichtete, für die Klägerin ein Grundstück zu erwerben und darauf ein Haus nach dem (K.) Bauherrenmodell zu errichten. Das Haus wurde im Dezember 1980 bezugsfertig; die Klägerin ist als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen.

- 3 -

Zur Finanzierung des Bauvorhabens vermittelte die Betreuerin für die Klägerin im Dezember 1978 drei Darlehensverträge mit der Staatlichen Kreditanstalt O■■■■■-B■■■■■. Danach sollten die Darlehen bei einem Disagio von 5,75 % bis zum 30. September 1984 mit 6,75 % festverzinslich sein. Bis zur Inanspruchnahme der Darlehen sollte vom 1. Januar 1979 an ein Bereitstellungsentgelt von jährlich 3 % bezahlt bzw. spätestens bei der Auszahlung der Darlehen einbehalten werden.

Das bei der Kreditanstalt für die Betreuerin eingerichtete Zwischenfinanzierungskonto wurde mit dem Disagio bereits Ende 1978 belastet. Entsprechendes geschah in der Folgezeit mit den auf das Disagio anfallenden Zinsen und mit dem für die Bereitstellung der Darlehen vereinbarten Entgelt.

Mit der gegen die Betreuerin erhobenen Klage hat die Klägerin zuletzt 4.431,90 DM Schadensersatz verlangt, weil die Bedingungen der Kreditanstalt nicht so günstig ausgefallen seien, wie dies damals möglich gewesen wäre. Die Betreuerin hat widerklagend 10.749,16 DM als von ihr verauslagte Bereitstellungs- zinsen und weitere 2.288,29 DM als auf das Disagio angefallene und von ihr bezahlte Zinsen, insgesamt also 13.037,45 DM nebst Zinsen gefordert.

Das Landgericht hat die Betreuerin gemäß einem außerdem auf Erteilung der Abrechnung gerichteten Antrag verurteilt und im übrigen Klage und Widerklage abgewiesen. Nachdem beide Parteien gegen dieses Urteil



Berufung eingelegt hatten, ist über das Vermögen der Betreuerin das Konkursverfahren eröffnet worden. Der jetzige Beklagte hat als Konkursverwalter das Verfahren nur wegen der Widerklage aufgenommen. Das Oberlandesgericht hat seine Berufung zurückgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, verfolgt der Beklagte seinen Antrag aus der Widerklage weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Gemeinschuldnerin Verbindlichkeiten zu Lasten der Klägerin grundsätzlich nur in Höhe von 356.000 DM habe begründen dürfen. Über diese "Gesamtkosten" hinaus habe die Klägerin lediglich das Disagio der zur Endfinanzierung bestimmten Fremdmittel sowie diejenigen - hier nicht interessierenden - Mehrkosten zu tragen, die sich aus einer etwaigen Erhöhung der Mehrwertsteuer ergeben könnten. Weitergehende Verpflichtungen der Klägerin ließen sich aus dem Betreuungs- und Verwaltungsvertrage nicht herleiten. Alles, was sonst zu einer Erhöhung der Kosten führen konnte, sei vielmehr von der Gemeinschuldnerin zu tragen. Das gelte insbesondere auch für die "Bereitstellungsprovision" und die Zinsen auf das Disagio.

Rein wirtschaftliche Gesichtspunkte könnten demgegenüber nicht durchgreifen. Zwar möge sich im Einzelfall die Finanzierung für den Bauherrn günstiger

gestalten, wenn die Endfinanzierung frühzeitig festgeschrieben werde. Angesichts der klaren Vereinbarungen und des damit festumrissenen Gesamtengagements der Klägerin könne aber eine Ausweitung ihrer Zahlungsverpflichtungen nicht hingenommen werden. Auch wenn "Bereitstellungsprovision" und Endfinanzierung wesensmäßig eng verknüpft seien, könnten diese zusätzlichen Belastungen doch in dem, was die Gemeinschuldnerin den Bauherren als deren Höchstbelastung vorgestellt habe, nicht untergebracht werden. Sollte die Gemeinschuldnerin das anders verstanden haben wollen, hätte sie ihren Willen in den von ihr verwendeten Formularverträgen ebenso deutlich erkennbar machen müssen, wie sie dies in bezug auf das Disagio getan habe. Dem Verträge habe die Klägerin nur entnehmen können, daß sie zwar das Disagio selbst, nicht aber etwaige Zinsen hierauf und eine eventuell entstehende "Bereitstellungsprovision" tragen müsse. Was die Zinsen auf das Disagio angehe, so komme hinzu, daß das Disagio erst bei der Valutierung der Fremdmittel hätte einbehalten werden dürfen. Die wegen des vorzeitigen Einbehalts fällig gewordenen Zinsen seien daher von der Gemeinschuldnerin zu zahlen.

Auch steuerrechtliche Erwägungen könnten daran nichts ändern. Falls die Klägerin die Zinsen steuermindernd geltend gemacht haben sollte, so sei sie eben zur Rückführung der Steuervorteile an das Finanzamt, nicht jedoch zur Zahlung an den Beklagten verpflichtet.

Das ist im Ergebnis und in wesentlichen Teilen der Begründung nicht zu beanstanden. Was die Revision dagegen vorbringt, bleibt ohne Erfolg.

1. Nach dem Betreuungs- und Verwaltungsvertrag waren die "Gesamtkosten" von 356.000 DM in einen "Barkapitaleinsatz" der Klägerin von 53.400 DM und in ein (von ihr aufzunehmendes) "Netto-Fremdkapital" von 302.600 DM aufgeteilt. Zur Rubrik "Netto-Fremdkapital" heißt es in einer Fußnote, daß der "Auszahlungsunterschied (Disagio oder Damnum) der Fremdmittel ... bei der Valutierung einbehalten (werde) und ... die Darlehensschuld entsprechend (erhöhe)." Demgemäß hat die Gemeinschuldnerin der Klägerin drei Darlehensverträge über insgesamt 321.100 DM vermittelt; bei einem Disagio von 5,75 % (= 18.463,25 DM), wie es die darlehensgewährende Bank gefordert hat, ergeben sie einen Nettokredit von 302.636,75 DM. Ohne Berücksichtigung der zusätzlich zu zahlenden, hier nicht interessierenden "Bearbeitungsgebühren" sollte die Klägerin danach für Grundstück und Haus (53.400 DM + 321.100 DM =) 374.500 DM aufbringen.

2. Diesen Betrag würdigt das Berufungsgericht zutreffend als das "Gesamtengagement" der Klägerin. Nach dem klaren Wortlaut des Vertrages nimmt es mit Recht an, daß sie weitere Kosten, zu denen auch die hier strittigen Bereitstellungs- und Disagiozinsen gehören, nicht zu tragen braucht.

a) Aus § 5 des Vertrages vermag der Beklagte entgegen der Ansicht der Revision nichts für sich herzuleiten.

Diese Bestimmung lautet:

"§ 5 Gesamtkosten

Der Betreuer darf vertragliche Zahlungsverpflichtungen für den Bauherrn nur bis zu den obengenannten Gesamtkosten begründen. In diesen Gesamtkosten sind die Grundstückskosten, die Baukosten, die Notar- und Grundbuchkosten, die Zwischenfinanzierungskosten bis zur Höhe von 9,5 % des Nettofremdkapitales und die dem Betreuer zustehende Vergütung eingeschlossen. Die Gesamtkosten schließen das Disagio der Fremdmittel nicht ein. Der Betreuer ist berechtigt, zum Ausgleich des Disagios ein Tilgungsstreckungsdarlehen für den Bauherrn aufzunehmen. Werden die in den Gesamtkosten enthaltenen Herstellungskosten unterschritten, so ist der Differenzbetrag dem Bauherrn zu erstatten. Sollte die in den Gesamtkosten enthaltene MWSt. durch Gesetzesänderung erhöht werden, so hat der Bauherr die Mehrbelastung zusätzlich zu tragen."

aa) Damit wird hier zunächst nur wiederholt und erläutert, was sich bereits aus den Vereinbarungen ergibt, die auf der ersten Seite des Vertrages festgelegt worden sind: Über die "obengenannten Gesamtkosten", also über die 356.000 DM hinaus soll der Bauherr nur das Disagio und diejenigen Mehrkosten tragen, die durch eine Erhöhung der Mehrwertsteuer verursacht werden; alle anderen Kosten müssen folglich von der Betreuerin übernommen werden, mögen sie in § 5 aufgeführt sein oder nicht. Die Ansicht der Revision, daß die Aufzählung der den Bauherrn treffenden Mehrkosten erkennbar nur beispielhaft sei, ist daher nicht richtig.

bb) Außerdem begründet die Klausel zwar eine Verpflichtung der Betreuerin zur Erstattung des Differenzbetrages, der sich aus einer Unterschreitung

der "in den Gesamtkosten enthaltenen Herstellungskosten" ergeben könnte. Die Kosten der Zwischenfinanzierung gehören jedoch ersichtlich nicht dazu, weil sie dort gesondert aufgeführt sind. Könnte die Gemeinschuldnerin diese Kosten auf einen niedrigeren Satz als 9,5 % des Nettofremdkapitals drücken, so hatte daraus mithin allein sie einen Vorteil.

b) Kreditinstitute verlangen allerdings gewöhnlich eine besondere Vergütung dafür, daß sie die zur Endfinanzierung bestimmten Darlehen zu frühzeitig festgelegten Bedingungen auf Abruf bereithalten. Daraus ergibt sich jedoch nicht zwingend, daß hier die Bereitstellungszinsen ebenso ein Teil der von der Klägerin zu tragenden Endfinanzierung sein müsse wie die Tilgungsraten und die Zinsen, welche die Klägerin nach der Fertigstellung des Bauvorhabens auf das (um das Tilgungsstreckungsdarlehen erweiterte) Nettofremdkapital zu zahlen hat.

aa) Zunächst besteht ein entscheidender Unterschied darin, daß die Bereitstellungszinsen vor der Valutierung der Endfinanzierung anfallen. Diese Zinsen gehören zur Zwischenfinanzierung und werden deshalb auch als steuerlich absetzbare Werbungskosten anerkannt. Demgemäß hat die Staatliche Kreditanstalt O[REDACTED]-B[REDACTED] auch das Zwischenfinanzierungskonto der Betreuerin, nicht etwa die Darlehenskonten der Klägerin mit den Bereitstellungszinsen belastet.

bb) Zudem kommt es häufig vor, daß das mit der Endfinanzierung befaßte Kreditinstitut auch die

Zwischenfinanzierung übernimmt: Die in der Grundstückserwerbs- und Bauphase benötigten Mittel werden dann vom Bauherrn bzw. dessen Betreuer im Vorgriff auf die Endfinanzierung in Anspruch genommen. Wird in einem solchen Falle sogleich ein über mehrere Jahre laufendes, auch der Endfinanzierung dienendes Darlehen vereinbart, hat das den Vorteil, daß Grundstückserwerb und Baukosten zu denselben niedrigen Zinsen zwischenfinanziert werden können wie das der Endfinanzierung dienende langfristige Darlehen. Den Nutzen hat der Betreuer, der die Zwischenfinanzierung zu günstigeren Zinsen abwickeln kann als von ihm im Verträge garantiert, sofern er diese Einsparung nicht zu erstatten braucht. Den entsprechenden Nachteil hat dann der Bauherr, weil die Laufzeit seines Darlehens zum Teil in die vom Betreuer zu finanzierende Grundstückserwerbs- und Bauphase fällt und der für die Endfinanzierung vereinbarte niedrige Zins ihm insoweit nicht zugute kommt.

cc) So liegen die Dinge auch hier. Nach dem von der Klägerin bereits mit der Klageschrift überreichten Schreiben der Staatlichen Kreditanstalt O-B vom 5. Februar 1981 und den diesem Schreiben beigefügten Anlagen hat die Bank seit der Fertigstellung des Bauvorhabens, nämlich am 18. Dezember 1980, von den 321.100 DM, die sie nach den Darlehensverträgen zur Verfügung zu stellen hatte, nur noch 32.200 DM ausgezahlt. Die übrigen 288.900 DM hatte sie schon in der Zeit vom 28. Dezember 1978 bis zum 28. August 1980 entweder als Disagio und Zinsen einbehalten oder in Raten der Betreuerin überwiesen.

Die frühzeitige Bereitstellung der Darlehen entsprach mithin in erster Linie dem Interesse der Betreuerin, weil sie für die Zwischenfinanzierung nur 6,75 % Zinsen zu zahlen brauchte. Auch die von der Revision in den Vordergrund gerückten, nach ihrer Auffassung vom Berufungsgericht nicht genügend beachteten wirtschaftlichen Erwägungen sprechen daher nicht gegen die Feststellung, daß die Bereitstellungszinsen zu dem von der Klägerin eingegangenen "Gesamtengagement" nicht gehören und folglich von der Betreuerin zu tragen waren.

c) Das gilt auch und gerade für die Zinsen auf das Disagio. Das Disagio sollte, nach dem Vertrage erst bei der Valutierung einbehalten werden und die Endfinanzierung, wie die Gemeinschuldnerin noch als Beklagte selbst vorgetragen hat, sich im Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung nahtlos an die Zwischenfinanzierung anschließen. Deshalb konnte die Klägerin davon ausgehen, daß auch das Disagio erst dann einbehalten werde, Zinsen hierauf also vorher jedenfalls nicht zu ihren Lasten anfallen würden. Im Übrigen diene auch die vorzeitige Einbehaltung des Disagios in erster Linie der Gemeinschuldnerin, weil sie als Betreuerin die Valutierung der Darlehen zunächst zur Zwischenfinanzierung und damit für eigene Zwecke herbeiführte.

d) Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht schließlich an, daß steuerrechtliche Überlegungen hier außer acht zu bleiben haben. Was die Klägerin nicht zu bezahlen braucht und auch nicht bezahlt hat,

.darf sie naturgemäß nicht als ihr Einkommen mindernd steuerlich geltend machen. Auf die von der Revision als übergangen gerügten Beweisangebote kommt es daher nicht an.

3. Die Revision ist nach alledem mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Girisch

Doerry

Bliesener

Walchshöfer

Quack