

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 102/81

URTEIL

Verkündet am

30. April 1982
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma B [REDACTED] + B [REDACTED] AG, vertreten durch die Vorstandsmitglieder Günther H [REDACTED], Christian R [REDACTED], Harry B [REDACTED], Götz D [REDACTED], Rolf D [REDACTED] und Hans W [REDACTED], C [REDACTED]-R [REDACTED]-Platz [REDACTED], M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

H [REDACTED] B [REDACTED] KG, vertreten durch die persönlich haftenden Gesellschafter Hans Rudi W [REDACTED] und Arne A [REDACTED], N [REDACTED] W [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. April 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 4. März 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Übertragung einer Gesamtgrundschuld in Höhe von 1 100 000 DM nebst Grundschuldzinsen. Das Grundpfandrecht ist als Buchgrundschuld an dem im Grundbuch von H■■■■, Band 33 Blatt ■■■70, verzeichneten Grundstück der Klägerin Plan-Nr. ■■■26/14 und an ihren Band 33 Blatt ■■■71 verzeichneten Miteigentumsanteilen der Grundstücke Plan-Nrn. ■■■26/6 und ■■■26/15 jeweils an erster Rangstelle für die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank AG in M■■■■ eingetragen.

- 3 -

Diese Gesamtbuchgrundschuld hatte im Jahre 1971 die Firma B[REDACTED] GmbH als damalige Eigentümerin der Beklagten zur Sicherung eines Kredits für den geplanten Bau von 14 Terrassenhäusern bestellt.

Am 29. Juni 1972 schlossen die B[REDACTED] GmbH, die Beklagte und die Rechtsvorgängerin der Klägerin, die Julius Be[REDACTED]-Ba[REDACTED] AG (nachfolgend: "Ba[REDACTED]"), eine Vereinbarung, wonach die Ba[REDACTED] den Auftrag zur schlüsselfertigen Herstellung der Häuser zum Festpreis von 2 800 000 DM nebst einem Finanzierungskostenanteil von 42 900 DM und die Beklagte die Baufinanzierung übernahm. Als Sicherheit für die Werklohnforderung der Ba[REDACTED] gegen die B[REDACTED] GmbH sollte bis zu einer Höhe von 2 842 900 DM die zugunsten der Beklagten eingetragene Buchgrundschuld von 1 100 000 DM sowie eine ihr noch zu bestellende und von ihr treuhänderisch zu haltende nachrangige Briefgrundschuld von 1 700 000 DM dienen. Für den Fall des Nichtentstehens oder Erlöschens der Forderung der Ba[REDACTED] sollten die beiden Grundschulden die eigenen Ansprüche der Beklagten gegen die B[REDACTED] GmbH sichern. Die Briefgrundschuld von 1 700 000 DM wurde der Beklagten am 10. Juli 1972 bestellt und im Oktober 1972 eingetragen. Die Grundschuldbestellungs-urkunde enthielt unter Ziffer III folgende Abrede:

"Der Eigentümer (B[REDACTED] GmbH) tritt alle bestehenden oder künftigen, auch bedingten oder befristeten Ansprüche gegen den jeweiligen Gläubiger vorgehender oder gleichrangiger Grundschulden in Bezug auf diese an die Bank (Beklagte) ab, insbesondere auf Rückgewähr."



Die Ba[REDACTED] erhielt auf ihre Werklohnforderung von der B[REDACTED] GmbH abredgemäß einen ersten Teilbetrag von 1 624 375 DM, den die Beklagte finanziert hatte.

Am 25. Mai 1973 trat die Beklagte ihre erstrangige Buchgrundschuld der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank zur Sicherung einer von dieser Bank zugesagten Zwischenfinanzierung des Bauvorhabens ab.

Die B[REDACTED] GmbH geriet in Vermögensverfall. Ihren Grundbesitz übernahm die Bauboag. Sie traf am 11. September 1974 mit der Beklagten eine mündliche, dieser gegenüber durch Schreiben vom 23. September 1974 bestätigte Vereinbarung, die u.a. wie folgt lautet:

- "1.) Es soll der gemeinsame Versuch unternommen werden, die 14 Terrassenhäuser zum Marktpreis zu veräußern, um die grundbuchlich gesicherten Rechte wenigstens zum Teil zu realisieren.
- 2.) Das Bankgeschäft H[REDACTED] & Co. verpflichtet sich, die zu Gunsten von Be[REDACTED]-Ba[REDACTED] treuhänderisch gehaltene Briefgrundschuld über 1,1 Mio DM nebst Zinsen sowie die nachrangige Grundschuld über 0,6 Mio DM zu Gunsten H[REDACTED] & Co. auf Be[REDACTED]-Ba[REDACTED] zu übertragen.
H[REDACTED] & Co. versichert zugleich im Namen der B[REDACTED] GmbH, daß weitere nachrangige Belastungen nicht bestehen und auch in Zukunft von den Genannten nicht eingetragen werden.
- 3.) Be[REDACTED]-Ba[REDACTED] verzichtet nach Erledigung von Ziffer 2) zu Gunsten von H[REDACTED] & Co. auf die Auszahlung des aus der Valutierung der vorrangigen Grundschuld über 1,7 Mio DM verbleibenden Spitzenbetrages von DM 41 858,33.

- 4.) Von dem Verkaufserlös, der nach Befriedigung der vorrangig grundbuchlich gesicherten Gläubiger einschließlich ihrer Zinsansprüche bis zur Ablösung (Grundschulden über 1,7 Mio DM) sowie nach Abzug der direkt verkaufsbedingten Kosten (Maklergebühren, Anzeigenkosten, Notar- und Grundbuchgebühren) verbleibt, erhält zunächst Be[REDACTED] - Ba[REDACTED] DM 520 000,--. Von dem nach Zahlung der genannten DM 520 000,-- an Be[REDACTED] - Ba[REDACTED] verbleibenden Überschuß erhält H[REDACTED] & Co. je verkauftem Haus DM 7 000,-- insgesamt also DM 98 000,--. Ein auch darüber hinaus verbleibender Verkaufsüberschuß fällt wiederum Be[REDACTED] - Ba[REDACTED] zu."

Aufgrund dieser Vereinbarung trat die Beklagte der Ba[REDACTED] die Briefgrundschuld von 1 700 000 DM ab. In der Abtretungserklärung vom 23. Oktober 1974 wies sie darauf hin, daß von der Abtretung die "Rechte aus Ziffer III" der Grundschuldbestellungsurkunde vom 10. Juli 1972 (jene Ziffer betrifft die Abtretung des Rückgewähranspruchs) ausgenommen seien. Die Ba[REDACTED] ihrerseits erklärte, daß sie die Übertragung in Anrechnung auf ihre Bauforderung an Zahlungs Statt annehme.

Die fertiggestellten Häuser wurden von der Klägerin (Bauboag) bis auf ein Haus veräußert. Aus dem Verkaufserlös wurde die grundschulddgesicherte Forderung der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank getilgt. Diese Bank trat - nach rechtskräftiger Verurteilung - am 21. März 1979 die Grundschuld der Beklagten ab. Die Abtretung ist noch nicht im Grundbuch eingetragen.

Den Klageanspruch auf Übertragung der Gesamtbuchgrundschuld, betreffend die noch der Klägerin gehörenden Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile, hat das Landgericht teils als unzulässig und teils als unbegründet abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Klage insgesamt als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Die zwischenzeitliche Abtretung der Buchgrundschuld an die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank habe den Sicherungsvertrag zwischen der Beklagten und der Baufinanz GmbH nicht gegenstandslos gemacht. Da der Beklagten die gesicherte Darlehensforderung gegen die B. [REDACTED] GmbH noch in einer Höhe von 1 215 733,37 DM zustehe, habe die Klägerin als jetzige Grundstückseigentümerin auch nach Rückabtretung der Grundschuld von der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank auf die Beklagte gegen diese keinen bereicherungsrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Grundpfandrechts. Eben- sowenig sei ein vertraglicher Übertragungsanspruch gegeben; denn eine dahingehende Abrede sei zwischen den Parteien nicht getroffen worden.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Im Ausgangspunkt zutreffend ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die von der Beklagten vorgenommene Abtretung der Grundschuld an die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank die ursprünglich mit der B[REDACTED] GmbH getroffene Sicherungsabrede unberührt ließ. Zwar wird der Sicherungsvertrag mit einer ihm entsprechenden Verwertung der Grundschuld gegenstandslos (Senatsurteil vom 8. Dezember 1978, V ZR 221/77, NJW 1979, 717; Erman/Räfle, BGB 7. Aufl. § 1191 Rdn. 22); die bloß vorübergehende Abtretung der Grundschuld an die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank sollte jedoch nur eine Zwischenfinanzierung des Bauvorhabens der B[REDACTED] GmbH ermöglichen und diene daher nicht der Verwertung. Mit der - allerdings noch nicht durch Grundbucheintragung vollzogenen - Rückabtretung der Buchgrundschuld auf die Beklagte sichert dieses Grundpfandrecht daher weiterhin deren Darlehensanspruch gegen die B[REDACTED] GmbH. Dafür haftet das Grundstück. Insoweit kommt es mithin nicht darauf an, ob der Beklagten eine persönliche Forderung auch gegen die Klägerin als jetzige Grundstückseigentümerin zusteht.

2. Im vorliegenden Falle stellt sich jedoch die Frage, ob die Klägerin aus ihrem eigenen Vertragsverhältnis zur Beklagten ihr gegenüber einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung der Buchgrundschuld hat. Eine dahingehende Einigung, die an keine bestimmte Form gebunden ist, könnte sich zumindest schlüssig aus der Vereinbarung vom 11. September 1974 ergeben. Darauf stützt

sich die Klage. Dem dazu vorgetragenen Sachverhalt trägt das Berufungsurteil indes nicht ausreichend Rechnung. Es läßt wesentliches Vorbringen unbeachtet und würdigt die Vereinbarungen der Parteien nicht mit der nach §§ 133, 157 BGB gebotenen Vollständigkeit. Das wird von der Revision zu Recht gerügt.

Für die hier fragliche Buchgrundschuld von 1 100 000 DM und die nachrangige - später aufgeteilte - Briefgrundschuld von 1 700 000 DM hatten die Beklagte als Grundschuldgläubigerin, die B[REDACTED] GmbH als damalige Eigentümerin des belasteten Grundbesitzes und die Klägerin (damals "Ba[REDACTED]") unstreitig am 29. Juni 1972 vereinbart, daß die beiden Grundpfandrechte zur Sicherung des künftigen Werklohnanspruches der Klägerin bis zu einer Höhe von 2 842 900 DM bestimmt seien und daß die Beklagte erst nach Erfüllung dieser Forderung die Grundschulden zur Deckung ihrer eigenen Kreditforderung gegen die B[REDACTED] GmbH verwerten dürfe. Die Grundschulden unterlagen somit schuldrechtlich einer treuhänderischen Zweckbindung mit der sich daraus für die Beklagte ergebenden Verpflichtung, ihr Verwertungsrecht bis zu der vereinbarten Höhe zunächst nur zur Befriedigung des der Klägerin erwachsenden Werklohnanspruches auszuüben. Daran änderte die zum Zwecke der Zwischenfinanzierung am 25. Mai 1973 vorgenommene Abtretung der Buchgrundschuld an die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank nichts. Für den Fall der Tilgung des Zwischenkredits hätte die Beklagte zwar aufgrund des ihr von der B[REDACTED] GmbH abgetretenen Rückgewähranspruchs Übertragung der Grundschuld auf sich verlangen können; die Beklagte wäre dann aber wieder - jedenfalls bei ungestörtem Vertragsverhältnis - an den mit der Klägerin (und der B[REDACTED] GmbH)

fiduziarisch vereinbarten Sicherungszweck der Grundschild gebunden gewesen. Diese Bindung wäre deswegen bestehen geblieben, weil die Beklagte ihre mit der Klägerin am 29. Juni 1972 geschlossene Treuhandabrede nicht durch die am 10. Juli 1972 mit der B[REDACTED] GmbH vereinbarte Abtretung eines etwaigen Rückgewähranspruches hätte unterlaufen dürfen und folglich nach Eintritt eines Rückgewährfalles - hier nach Rückabtretungserklärung der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank - auch nicht befugt gewesen wäre, die Grundschild zum Nachteil der Klägerin zu verwerten.

Diese Ausgangslage hätte das Berufungsgericht bei Würdigung der Vereinbarung vom 11. September 1974 in Betracht ziehen müssen. Ihm mußte sich die Frage aufdrängen, ob der Beklagten durch diese Vereinbarung ein Verwertungsrecht eingeräumt werden sollte, das ihr bis dahin nach der am 29. Juni 1972 verabredeten Zweckbindung der Grundschild nicht zustand. Insoweit geht es also nicht darum, wie das Berufungsgericht annimmt, ob der Beklagten durch die Vereinbarung vom 11. September 1974 eine Verwertung der Grundschild versagt sein sollte, sondern umgekehrt, ob ihr gerade erst mit dieser Vereinbarung eine von der Treuhandabrede abweichende Verwertung ermöglicht werden sollte.

Die neue Lage bei Abschluß der Vereinbarung vom 11. September 1974 war nun allerdings die, daß die Treuhandabrede infolge des Vermögensverfalls der B[REDACTED] GmbH nicht mehr in der vorgesehenen Weise zu verwirklichen war. Daraus aber ergibt sich nicht ohne weiteres, daß nunmehr die Beklagte berechtigt sein sollte, über den ihr von der B[REDACTED] GmbH abgetretenen Anspruch auf Rückgewähr der

Buchgrundschuld den noch offenen Werklohnanspruch der Klägerin zu verkürzen. Das Berufungsgericht unterstellt, daß die Parteien mit der getroffenen Vereinbarung das Ziel verfolgt hätten, ihre Rechtsbeziehungen "umfassend und erschöpfend" zu regeln. Diesen gewollten Zweck eines endgültigen Interessenausgleiches muß daher die tatrichterliche Auslegung berücksichtigen. Damit aber hat sich das Berufungsgericht nicht befaßt. Allein die am Wortlaut von Ziffer 4 der Vereinbarung orientierte Auslegung genügt nicht. Wenn es aus der dortigen Regelung, "von dem Verkaufserlös, der nach Befriedigung der vorrangig grundbuchlich gesicherten Gläubiger ... verbleibt, erhält zunächst Ba [REDACTED] Ba [REDACTED] (Klägerin) DM 520 000,--", die Folgerung herzuleiten scheint, damit könne auch der künftige dingliche Anspruch der Beklagten nach Rückgewähr der Buchgrundschuld gemeint gewesen sein, so hätte doch beachtet werden müssen, daß die Beklagte hinsichtlich dieser Grundschuld im Zeitpunkt der Vereinbarung nicht mehr - und noch nicht wieder - "grundbuchlich gesicherte" Gläubigerin war. Der Wortlaut der Vereinbarung und der Sachvortrag der Parteien deuten allerdings darauf hin, daß die in Ziffer 4 enthaltene Regelung nur die eingetragenen Briefgrundschulden und nicht die damals abgetretene Buchgrundschuld betraf. Andererseits ist aber nach dem Tatbestand des Berufungsurteils unstreitig, daß die durch die Buchgrundschuld gesicherte Forderung der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank aus dem Verkaufserlös der Hausgrundstücke getilgt werden sollte und getilgt worden ist. Welche Bedeutung dieser Tilgungsabrede im Zusammenhang mit der Vereinbarung vom 11. September 1974 und auf dem Hintergrund des Treuhandvertrages vom 29. Juni 1972 zukommt, ist eine Auslegungsfrage, die alle dazu vorgetragenen Umstände erfassen muß. Erst eine den Sinngehalt der

Gesamtregelung, ihren Zweck und die Interessenlage der Parteien mitberücksichtigende Auslegung der Vereinbarung vom 11. September 1974 kann daher ergeben, ob die der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank abgetretene Grundschuld nach Erfüllung der gesicherten Forderung schuldrechtlich der Beklagten oder aber der Klägerin zustehen sollte. Diese Auslegung muß das Berufungsgericht nachholen. Dabei könnte auch die Möglichkeit einer ergänzenden Vertragsauslegung in Betracht zu ziehen sein. Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts läßt sich daher noch nicht beurteilen, ob der Klageanspruch begründet ist.

3. Die Sache ist mithin unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur erneuten Prüfung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Räfle

Dr. Eckstein

Linden

Frau RiBGH Dr. Lambert
ist erkrankt und kann
deswegen nicht unter-
schreiben.

Dr. Thumm