

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

1 ZR 109/74

URTEIL

Verkündet am

27. Februar 1976

in dem Rechtsstreit

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Stadtsparkasse D., vertreten durch ihren Vorstand,
bestehend aus den Sparkassendirektoren August M., Karl
J., Helmut Je. und Olaf Jes.,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

g e g e n

1. den Studenten Dieter W., H., R. 1.,
2. die Lehrerin Ingrid W. geb. G., ebenda,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte und -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 1976
durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter
Dr. Mattern, Offterdinger, von der Mühlen und
Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird unter
Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen
das Urteil des 23. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Düsseldorf vom 19. März 1974
im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als
es die Berufung der Beklagten gegen das
Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts
Kleve vom 31. Januar 1973 wegen einer Haupt-
forderung von 17 868,75 DM abzüglich inzwi-
schen zur Hauptsache erledigter 3 396,-- DM,
mithin in Höhe von 14 472,75 DM nebst 13 %
Jahreszinsen seit dem 28. Oktober 1971 zurück-
gewiesen hat.

Von den bisherigen Kosten des Rechtsstreits
trägt die Beklagte 8/11.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur
erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch
über die restlichen Kosten des Revisionsver-
fahrens, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Die ursprüngliche Beklagte, die Städtische Sparkasse R██████, ist am 1. Januar 1976 mit mehreren anderen Sparkassen zur Stadtsparkasse D██████, der jetzigen Beklagten, vereinigt worden. Im folgenden wird die Städtische Sparkasse R██████ weiter als die Beklagte bezeichnet. Die Beklagte gewährte der H██████ Bau-, Grundstücks- und Finanzierungsgesellschaft mbH in Ho██████ (im folgenden: H██████) im Jahre 1970 zur Vor- und Zwischenfinanzierung eines großen Bauvorhabens in Ho██████/R██████ (Eigentumswohnungen) zwei Kredite über 400 000 DM und 2 100 000 DM. Zur Sicherung bestellte die H██████ ihr zwei Grundschulden, und zwar mit notariellen vollstreckbaren Urkunden vom 12. März 1970 über 400 000 DM und vom 9. Juli 1970 über 2 100 000 DM. Die Grundschulden wurden in das Grundbuch eingetragen.

Am 12. Mai 1970 "kauften" die Kläger von der Beklagten eine der noch zu erstellenden Eigentumswohnungen je zur ideellen Hälfte für 88 700 DM. Sie haben den Kaufpreis bis auf 17 868,75 DM bezahlt.

Am 28. Oktober 1971 wurde über das Vermögen der H██████ das Konkursverfahren eröffnet. Zu diesem Zeitpunkt war die Wohnung der Kläger im wesentlichen fertiggestellt, während an den meisten anderen Wohneinheiten und an den Gemeinschaftsanlagen noch unterschiedlich umfangreiche Arbeiten - alles in allem etwa 25 % der gesamten Arbeiten - auszuführen waren. Um die Vollendung des gesamten Bauvorhabens

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

zu ermöglichen, stellte die Beklagte gegen Absicherung durch die zum größten Teil nicht mehr valutierte Grundschulden einen Kredit bis zu 2,5 Millionen DM zur Verfügung und erbot sich auf einer Versammlung der Erwerber, als deren Beauftragte das vom Konkursverwalter frei gegebene Bauvorhaben zu Ende zu führen, sofern die Wohnungskäufer wegen der erhöhten Baukosten einen zusätzlichen Betrag von 300 bis 400 DM je qm übernehmen. 44 Erwerber schlossen hierauf am 16. Februar 1972 einen entsprechenden Vertrag mit der Beklagten; einige andere Verkäufer veräußerten stattdessen ihre Rechte gegen Ersatz ihrer Aufwendungen an sie. Die Kläger, die an der Käuferversammlung zwar teilgenommen, sich zu dem Vorschlag der Beklagten aber nicht geäußert hatten, sowie ein weiteres Ehepaar (Wü[REDACTED]) machten ihre Wohnung selbst bezugsfertig und erklärten sich lediglich bereit, sich an solchen Mehrkosten zu beteiligen, die der Herstellung noch unfertiger Gemeinschaftsanlagen dienten. Die Eigentumswohnung wurde im Grundbuch auf sie umgeschrieben.

Die Beklagte betrieb aus der notariellen Urkunde vom 9. Juli 1970 die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum der Kläger, und zwar zunächst wegen eines Betrages von 57 229,96 DM nebst Zinsen.

Die Kläger haben beantragt, diese Zwangsvollstreckung für unzulässig zu erklären. Im Gegensatz zur Auffassung der Beklagten halten sie sich nicht für verpflichtet, sich in Höhe von 35 805 DM (385 DM je qm) an den zusätzlichen

Baukosten der anderen Eigentumswohnungen zu beteiligen. Auch wegen des Kaufpreisrestes halten sie die Zwangsvollstreckung für unzulässig, weil die Beklagte sich geweigert habe, den Rangrücktritt zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen zu erklären und dadurch die Auszahlung eines bereits zugesagten Darlehens zu ermöglichen. Hilfsweise haben die Kläger mit weiteren Gegenforderungen auf Grund der Instandsetzung der Wohnung aufgerechnet.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Im Berufungsrechtszug haben die Parteien in Höhe von 3 396 DM, die sich die Beklagten wegen Aufwendungen der Kläger zur Fertigstellung der Wohnung auf ihren Kaufpreis anrechnen ließ, die Hauptsache für erledigt erklärt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision, um deren Zurückweisung die Kläger bitten, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

I.

1. Rechtsfehlerfrei - und insoweit von der Revision unangefochten - geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Grundschild als Sicherungsgrundschild allein zur Sicherung des Kredits über 2,5 Millionen DM gegeben worden ist, den die Beklagte der H[REDACTED] zur Vor- und Zwischenfinanzierung des Bauvorhabens in Ho[REDACTED]/R[REDACTED] [REDACTED] eingeräumt hatte, und daß daher die Inanspruchnahme der Grundschild zur Befriedigung wegen anderer Ansprüche - auch im Verhältnis zwischen der Beklagten und den Klägern (§ 328 BGB) - wegen Verstoßes gegen die Sicherungsabrede unzulässig ist. Des weiteren stellt das Berufungsgericht fest, daß die Beklagte sich verpflichtet hat, den jeweiligen Wohnungserwerbern die Löschungsbewilligung zu erteilen, sobald sie den vollen Kaufpreis bezahlt haben.

2. Das Oberlandesgericht nimmt jedoch weiter an, daß die Zwangsvollstreckung aus der Grundschild auch insoweit unzulässig sei, als weder das der H[REDACTED] gewährte Ursprungsdarlehen zurückgezahlt noch der von den Klägern geschuldete Restkaufpreis (in Höhe von 17 868,75 DM nebst Zinsen) entrichtet ist.

Mit Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht den Sachvortrag der Beklagten aus dem zweiten Rechtszuge übergangen hat. Das Oberlandesgericht hat ein arglistiges

Verhalten der Beklagten darin erblickt, daß sie sich geweigert habe, den Rangrücktritt zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen zu erklären, das die Finanzierung der noch ausstehenden etwa 17 000 DM von der Eintragung eines erststelligen Grundpfandrechts abhängig gemacht hatte. Das Berufungsgericht verweist zu diesem Punkte ohne weitere Begründung auf das landgerichtliche Urteil. Es hat nicht berücksichtigt, daß die Beklagte sich zu den Mitwirkungshandlungen, die das Landgericht von ihr gefordert hatte, im Berufsrechtszuge bereit erklärt hat. Das Landgericht hatte es als arglistig angesehen, daß die Beklagte nicht den Rangrücktritt erklärte und dadurch die Restkaufpreiszahlung sowie zugleich die Tilgung des Darlehens verhinderte. Wie die Revision mit Recht geltend macht, hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 2. November 1973 vorgetragen, sie habe "zu Händen des erstinstanzlichen Bevollmächtigten der Kläger unter dem 11.5.1973 ihre Bereitschaft erklärt, einer zugunsten der W des Landes NRW einzutragenden Grundbelastung den Vorrang vor deren Grundschulden von 2,5 Mio. DM einzuräumen". Der klagende Ehemann habe dieses Angebot mit Schreiben vom 8. August 1973 abgelehnt "bzw. die angebotene Vorrangseinräumung davon abhängig gemacht, daß diese (die Beklagte) gleichzeitig die Löschungsbewilligung für ihre Grundschulden erteilte", was sie mit eingehender Begründung durch Schreiben vom 16. August 1973 abgelehnt habe.

Das Berufungsurteil kann daher in diesem Punkte keinen Bestand haben und ist insoweit aufzuheben.

Der Rechtsstreit ist jedoch noch nicht zur Endentscheidung reif, so daß der Senat gehindert ist, in der Sache selbst zu erkennen (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Denn es fehlt die tatrichterliche Würdigung hinsichtlich der Frage, ob die Beklagte gehalten gewesen wäre, auf den von dem klagenden Ehemann aufgezeigten Weg zur Befriedigung ihrer Ansprüche einzugehen. Das Berufungsgericht wird bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung im Wege der Auslegung (§ 157 BGB) festzustellen haben, ob das - nicht bei den Akten befindliche - Schreiben des klagenden Ehemannes vom 8. August 1973 in dem von den Klägern dargelegten Sinne zu verstehen war. Weiter wird das Oberlandesgericht die bei der Grundschuldbestellung getroffene Sicherungsabrede daraufhin auszulegen haben, ob die Rechtsvorgängerin der Beklagten sich nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte auf die vorgeschlagene Möglichkeit, das Schuldverhältnis abzuwickeln, hätte einlassen müssen (vgl. dazu das Senatsurteil vom 10. Juni 1964 - V ZR 72/62 - MDR 1964, 836). Sollte das Berufungsgericht dabei zu einem für die Beklagte positiven Ergebnis kommen, dann wäre die Zwangsvollstreckung unzulässig, sofern die Kläger, wie von ihnen angeboten, in der Weise bei einem Notar "hinterlegen", daß für die Beklagte die sichere Gewähr besteht, sie werde den hinterlegten Betrag erhalten, sofern sie ihrerseits die Löschungsbewilligung dem Notar zu treuen Händen übergibt.

Andernfalls wird das Berufungsgericht noch über die von den Klägern hilfsweise geltend gemachte Aufrechnung zu befinden haben.

II.

Die Revision erweist sich als unbegründet, soweit sie sich gegen die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung wegen eines Anteils an den nach Konkurseröffnung entstandenen Baukosten (93 qm à 385 DM = 35 805 DM) nebst Zinsen wendet, mit denen die Beklagte die Kläger belastet hat.

1. Das Oberlandesgericht stellt fest, daß die Grundschulden der Beklagten (auch im Verhältnis zu den Klägern) nur der Sicherung des ursprünglich der Firma H. GmbH eingeräumten Zwischenkredits von 2,5 Millionen DM dienten und der Zwischenkredit abgedeckt sei. Das Berufungsgericht stützt sich dabei auf eine Erklärung des Sparkassendirektors Jansen in der mündlichen Verhandlung. Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision gehen fehl. Der Senat hat die Verfahrensrügen geprüft und für nicht durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

2. Das Berufungsgericht hat weiter angenommen, daß die Sicherungsabrede bezüglich der Grundschulden - jedenfalls mit Wirkung gegen die Kläger - nachträglich nicht erweitert worden sei und die Kläger die ihnen in Rechnung gestellten 35 805 DM (nebst Zinsen) nicht schuldeten. Es hat seine Entscheidung darauf abgestellt, daß die Kläger den Vertrag vom 16. Februar 1972 nicht mitunterschrieben hätten und ihr Schweigen bei den Vorbesprechungen die Teilnahme am Vertragsschluß nicht ersetze. Insbesondere hat das Oberlandesgericht angenommen, die Entscheidung

der übrigen Erwerber, die Baumaßnahmen durch die Beklagte fortzusetzen, habe keinen Beschluß im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gebildet, jedenfalls nicht einen solchen, bei dem die Kläger nach § 22 WEG hätten überstimmt werden können.

Die Revision meint demgegenüber, unter den Anwärtern auf das Wohnungseigentum sei eine Art "Vorgemeinschaft" entstanden, auf die wegen der Verknüpfung der Eigentumsrechte die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechend anzuwenden seien. Analog den Vorschriften des § 21 Abs. 3, § 22 Abs. 2 WEG, die einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer für den Wiederaufbau eines zu nicht mehr als zur Hälfte zerstörten Gebäudes ausreichen ließen, hätten hier die Anwärter mit Stimmenmehrheit die Fortsetzung des etwa zu 75 % fertiggestellten Bauvorhabens beschließen können. Die Revision vertritt den Standpunkt, ein solcher Mehrheitsbeschluß sei zugleich in dem Vertrag vom 16. Februar 1972 enthalten gewesen; durch diesen Beschluß habe die Käufergemeinschaft das Angebot der Beklagten, das Bauvorhaben als Beauftragte der Bauherren in deren Namen und auf deren Rechnung fortzusetzen, angenommen.

Nicht entschieden zu werden braucht die Frage, ob die Vorschriften über die Verwaltung des Wohnungseigentums - einschließlich der Bestimmungen über den Wiederaufbau - auf den Fall der erstmaligen Fertigstellung eines Gebäudes überhaupt analog angewendet werden dürfen. Jedenfalls fehlt es hier an Feststellungen darüber, daß ein solcher

Beschluß, der ein bestimmtes Verfahren (§§ 23 ff WEG), insbesondere eine Abstimmung, voraussetzte, tatsächlich gefaßt worden ist. Die Annahme der Revision, daß in dem (individuellen) Vertragsschluß der meisten Wohnungswärter mit einem Dritten, der Beklagten, zugleich der interne Willensbildungsakt der "Vorgemeinschaft" gelegen habe, erschüttert nicht aus Rechtsgründen die tatrichterliche Würdigung, daß ein solcher Beschluß nicht gefaßt worden ist.

3. Steht hiernach fest, daß die Sicherungsabrede nicht zu Lasten der Kläger erweitert worden ist, so wäre die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus den Grundschulden gegenüber den Klägern selbst dann unzulässig, wenn die Beklagte von den Klägern aus anderen Gründen die Beteiligung an den Mehrkosten verlangen könnte. Auf diese Frage braucht daher nicht im einzelnen eingegangen zu werden.

III.

Nach alledem ist das angefochtene Urteil teilweise aufzuheben (s.o. I) und die Sache unter Zurückweisung der Revision im übrigen (s.o. II) an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, zugleich auch zur Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens, soweit diese nicht nach § 97 ZPO bereits der Beklagten auferlegt worden

sind. Soweit bereits feststeht, daß die Beklagte endgültig unterlegen ist, ist gemäß §§ 91, 92 Abs. 1 ZPO auszusprechen, daß sie auch den entsprechenden Anteil der bisher im ersten und zweiten Rechtszuge entstandenen Kosten zu tragen hat.

Hill

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen

Hagen