BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 174/67

URTEIL

Verkündet am
18. September 1970
Hirth,
Justizsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Handelsvertreters Karl G[redacted], G[redacted]-[redacted]/Ts., Im W[redacted],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

die Firma S[redacted], B[redacted]-[redacted]GmbH, gesetzlich vertreten durch ihre gemeinsam vertretungsberechtigten Geschäftsführer Hermann B[redacted] und Rechtsanwalt Hans-Joachim G[redacted], F[redacted], M[redacted] M[redacted],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [redacted] und Dr. [redacted] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. September 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 29. September 1967 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

In notarieller Urkunde vom 18. April 1964 kaufte der Kläger von den Eigentümern von drei in G[redacted] gelegenen Grundstücken eine Teilfläche von etwa 398 qm zum Preis von 19 900 DM. In der Urkunde wurde gleichzeitig die Auflassung erklärt. Da die spätere Vermessung lediglich eine Grundstücksgröße von 298 qm ergab, ermäßigte sich der Kaufpreis auf 14 900 DM.

In demselben Vertrag beauftragte der Kläger die Firma F[redacted] F[redacted]-F[redacted]-F[redacted] GmbH in G[redacted], vertreten durch ihren allein vertretungsberechtigten Geschäftsführer D[redacted], auf dem erworbenen Grundstück einen Fertighaus-Bungalow in seinem Namen und für seine Rechnung zu errichten (§ 7). Der Kaufpreis für das Fertighaus wurde auf 49 870 DM festgesetzt (§ 8).

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der Vertrag enthält u.a. noch folgende Bestimmungen:

§ 2

Das Grundstück wird verkauft.... frei von Rechten Dritter bis auf die zur Finanzierung aufzunehmenden und von dem Käufer zu übernehmenden Grundpfandrechte.

§ 8

Die Kaufpreise für Grundstück und Fertighaus werden wie folgt belegt:

1. Der Käufer leistet eine Anzahlung von 16 700 DM binnen 4 Wochen seit heute.

2. Der Rest wird durch Aufnahme von Grundpfandrechten finanziert.

Die Hypotheken- oder Grundschuldbestellungen werden in gesonderten Urkunden des amtierenden Notars vollzogen, wobei sich die Parteien darüber einig sind und der Käufer ausdrücklich zustimmt, daß die Hypotheken- oder Grundschuldbestellungen noch von den Verkäufern vorgenommen werden zu Lasten und auf Rechnung des Käufers, der sie in Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt.

Alle Beteiligten sind sich darüber einig, daß die Finanzierung, da die verkauften Teilgrundstücke noch nicht vermessen, also auch noch nicht belastungsfähig sind, nur so durchgeführt werden kann, daß die zu teilenenden Grundstücke zunächst global belastet werden und die Gläubigerbank sich verpflichtet, nach Vermessung die Hypotheken bzw. Grundschulden je nach Inanspruchnahme auf die verkauften Teilgrundstücke zu verteilen, so daß kein Teilstückeigentümer für einen anderen Teilstückeigentümer zu haften hat.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

§ 11

Der Käufer erteilt hiermit den Verkäufern unwiderrufliche Vollmacht, insbesondere zur Bestellung von Hypotheken- und Grundschulden und zur Abgabe aller schuldrechtlichen Verpflichtungen, soweit dies zur Durchführung des Kaufvertrags und der Finanzierung des Eigentums erforderlich ist, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

.....

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

.....

Mit Schreiben vom 22. Mai 1964 bewilligte die Beklagte der F[redacted] und den Eheleuten D[redacted] als Gesamtschuldnern einen Kontokorrentkredit bis zu 1 200 000 DM. Der Kredit sollte zur Finanzierung des Bauvorhabens "Im H[redacted]" in G[redacted] verwendet und durch eine Briefgrundschuld in entsprechender Höhe gesichert werden. Die Beklagte sagte zu, Haftentlassung oder Vorrangseinräumung zu gewähren, sobald die Finanzierung der einzelnen Bauvorhaben feststehe.

Die F[redacted] trat ihre sämtlichen Ansprüche gegen die künftigen Erwerber der Häuser, einschließlich ihre Ansprüche gegen den Kläger an die Beklagte ab.

Gleichfalls am 22. Mai 1964 bestellte der Geschäftsführer der F[redacted] in Vollmacht der drei Grundstückseigentümer in notarieller Urkunde an den in dem Kaufvertrag vom 18. April 1964 genannten Grundstücken zu Gunsten der Beklagten

eine Briefgrundschuld in Höhe von 1 200 000 DM nebst 12 % Zinsen. Die Grundschuld war sofort fällig. Die Eigentümer der Grundstücke unterwarfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, daß die Vollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke zulässig sein sollte.

In Abschnitt A 6 der Urkunde heißt es:

> Die Gläubigerin ist verpflichtet, mit dieser Grundschuld denjenigen Hypotheken oder Grundschulden den Vorrang einzuräumen, die zur Finanzierung von Bauvorhaben aufgenommen und deren Valutierungsansprüche an die Gläubigerin abgetreten werden.

Mit Schreiben vom 13. November 1964 teilte die Beklagte dem Kläger mit, daß sie mit der Finanzierung des gesamten Bauvorhabens beauftragt sei; die im Kaufvertrag vorgesehene Beschaffung des Restkaufpreises von 53 000 DM solle in Höhe von 41 000 DM mit einer ersten Hypothek der Hessischen Landesbank erfolgen; den dann noch offenen Betrag von 12 000 DM müsse der Kläger selbst aufbringen; sie sei bereit, hinsichtlich ihrer Grundschuld Haftentlassung zu gewähren, sobald ihr die noch ausstehende Anzahlung von 16 700 DM überwiesen worden sei, die Finanzierung des Restkaufpreises endgültig gesichert sei und ihr der Kläger entsprechende Abtretungserklärungen erteilt habe. Dieser Vorschlag wurde nicht verwirklicht.

Über das Vermögen der F[redacted] wurde das Konkursverfahren eröffnet.

Die Beklagte erteilt dem Kläger am 30. September 1965 eine Abrechnung über insgesamt 65 099,18 DM. Dieser leistete die vereinbarte Anzahlung und wurde daraufhin am 9. Dezember 1965 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Zahlung der restlichen 48 329,18 DM lehnte er u.a. unter Hinweis auf die mangelhafte und unbeendete Ausführung des Bauvorhabens ab.

Das Haus wird inzwischen von dem Kläger bewohnt.

Die Beklagte betreibt aus der eingetragenen Grundschuld in Höhe eines Teilbetrags von 48 329,18 DM die Zwangsvollstreckung. Das Amtsgericht hat am 2. August 1966 die Zwangsversteigerung angeordnet.

Der Kläger hält die Zwangsvollstreckung aus mehreren Gründen für unzulässig. Er hat deshalb beantragt, die Zwangsvollstreckung für unzulässig zu erklären und die Beklagte zur Bewilligung der Löschung der Grundschuld zu verurteilen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat vorgetragen, die noch mit 1 140 327,10 DM valutierte Grundschuld solle ihre Darlehensforderung gegen die FRAFA, nicht aber die Restkaufgeldforderung gegen den Kläger sichern.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klageanträge weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die zu Gunsten der Beklagten bestellte Grundschuld nicht identisch mit den in § 8 des Vertrags vom 18. April 1964 vorgesehenen Belastungen sei; diese hätten, wie schon der Wortlaut des § 8 ergebe, die endgültige Finanzierung betroffen; die Grundschuld der Beklagten sei dagegen zur Sicherung eines Zwischenkredits bestellt worden; dies ergebe sich eindeutig nicht nur aus der notariellen Urkunde vom 22. Mai 1964, in deren Abschnitt A 6 sich die Beklagte verpflichtet habe, den Grundpfandrechten den Vorrang einzuräumen, die zur Finanzierung der Bauvorhaben aufgenommen würden, sondern auch aus der Mitteilung der Beklagten an den Kläger vom 13. November 1964, daß durch ihre Vermittlung eine Hypothek der H[redacted] Landesbank zur Finanzierung des von ihm aufzubringenden Restkaufpreises vorgesehen sei. Nach der weiteren Auffassung des Berufungsgerichts ist es ohne Bedeutung, ob die Grundschuld der Beklagten valutiert wurde; sei dies der Fall gewesen, so könne aus der Grundschuld die Zwangsvollstreckung betrieben werden; sei dagegen die Grundschuld nicht valutiert worden, so könnten zwar ihre Besteller, nicht aber der Kläger entsprechende Einwendungen erheben.

2. Die Revision wendet sich hiergegen ohne Erfolg.

a) Sie meint zunächst, das angefochtene Urteil beruhe auf der Betrachtungsweise, daß drei Rechtsverhält-

nisse scharf zu unterscheiden und getrennt zu beurteilen seien, nämlich die Sicherungsabrede zwischen den Grundschuldbestellern und der Beklagten, das Rechtsverhältnis des Klägers zu seinen Vertragspartnern auf Grund des Kaufvertrags vom 18. April 1964 und das dingliche Grundschuldrecht der Beklagten gegenüber dem Kläger als dem Eigentümer des belasteten Grundstücks. Diese Betrachtungsweise hält die Revision für verfehlt, weil sie den tatsächlichen und rechtlichen Besonderheiten des Falls nicht gerecht werde; hiernach hätten der Kaufvertrag, die Sicherungsabrede und die Grundschuldbestellung der wirtschaftlich als Einheit zu betrachtenden Herbeiführung eines bestimmten Erfolgs, nämlich der Durchführung eines Gesamtprojekts gedient. Hieraus ergibt sich nach der Meinung der Revision, daß der Kläger gegen den Anspruch der Beklagten auf Duldung der Zwangsvollstreckung in sein Grundstück sowohl die Einwendungen aus dem Kaufvertrag als auch die aus der Sicherungsabrede zwischen der Beklagten und den Grundschuldbestellern bzw. der F[redacted] erheben könne. Die Revision beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum finanzierten Abzahlungskauf (BGHZ 37, 94; 47, 233), die nicht nur für echte Abzahlungsgeschäfte, für die sie ergangen sei, zu gelten habe, sondern auf alle Fälle, und damit auch auf den vorliegenden Fall, anwendbar sei, in denen Kauf- und Finanzierungsgeschäfte wirtschaftlich in der Weise zusammenhingen, daß die Darlehensgewährung der Befriedigung des Verkäufers dienen solle, der Käufer seine Geldleistungen an den Darlehensgeber zu erbringen habe und eine enge vertragliche Verknüpfung zwischen Darlehensgeber und Verkäufer vorhanden sei. Unter diesen Voraussetzungen

müsse der Darlehensgeber, so folgert die Revision, nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) die Rechte und Einwendungen des Käufers aus dem Kaufvertrag sich entgegenhalten lassen.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es können schon die für ein bestimmtes Rechtsgeschäft von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze nicht ohne weiteres auf ein anderes Rechtsgeschäft übertragen werden. Das muß hier umsomehr gelten, als das Abzahlungsgesetz, hinsichtlich dessen diese Grundsätze entwickelt worden sind, ausdrücklich nur für bewegliche Sachen gilt (§ 1 AbzG), hier dagegen es sich um den Verkauf eines Grundstücks handelt. Aber auch wenn man die in Frage stehenden Grundsätze wegen gewisser nicht zu leugnender Ähnlichkeiten der zu Grunde liegenden Fälle hier anwenden wollte, so wären doch ihre Voraussetzungen nicht gegeben. Zunächst ist hier, wie von der Revisionserwiderung mit Recht hervorgehoben wird, im Gegensatz zu den von dem Bundesgerichtshof entschiedenen Fällen das Darlehen nicht dem Käufer, sondern einem der mehreren Verkäufer gewährt worden. Zum andern kann sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Käufer gegenüber dem Darlehensanspruch des Finanzierungsinstituts im Falle des Konkurses des Verkäufers (nur) dann auf Mängel der Kaufsache berufen, wenn Darlehensgeber und Verkäufer in einer auf Dauer angelegten und damit schon bei Abschluß des Kaufvertrags bestehenden Geschäftsverbindung stehen. Gerade darin liegt der innere Grund, weshalb der Käufer beim finanzierten Abzahlungskauf sich auch den Ansprüchen des Finanzierungsinstituts gegenüber in der Regel nach § 242 BGB

auf Mängel der Kaufsache dann berufen kann, wenn er von dem Verkäufer keine Gewährleistung zu erlangen vermag (BGHZ 37, 94, 100/101; vgl. auch Mormann WM 1965, 834, 838). Anhaltspunkte für eine solche auf Dauer angelegte Geschäftsverbindung zwischen der Beklagten und der FRAFA sind jedoch weder ersichtlich, noch von der Revision dargetan worden. Deren Hinweis, es sei eine enge vertragliche Verknüpfung zwischen Darlehensgeber und Verkäufer vorhanden gewesen, reicht insoweit nicht aus. Hinzu kommt, daß, wie sich aus dem Tatbestand des angefochtenen Urteils ergibt, die Beklagte der F[redacted]erst am 22. Mai 1964 und damit über einen Monat nach dem Abschluß des Kaufvertrags den Kontokorrentkredit bewilligt hat. Gegen die Anwendung der von dem Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätze spricht schließlich, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Grundschuld nur die Zwischenfinanzierung und nicht die endgültige Finanzierung des Kaufvertrags sichern sollte.

b) Die Revision wendet sich sodann gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe sich zwar die Ansprüche der F[redacted] gegen den Kläger abtreten lassen, sie habe aber nicht neben der FRAFA für deren Verbindlichkeiten gegenüber dem Kläger als Gesamtschuldnerin mithaften wollen, weil ein solcher Schuldbeitritt ihren Interessen widersprochen hätte. Damit habe, so meint die Revision, das Berufungsgericht verkannt, daß die Beklagte ein erhebliches wirtschaftliches Interesse daran gehabt habe, das Grundstück nach Übereignung auf den Käufer frei zu machen, um diesem die

Beschaffung der erforderlichen Fremdmittel zu ermöglichen, die Auszahlung der Darlehensvaluta an sie (Beklagte) zu erreichen und auf diese Weise das gewährte Vorfinanzierungsdarlehen zurückzuführen.

Damit wendet sich die Revision in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Feststellung des Berufungsgerichts, aus dem Vorbringen des Klägers seien keine Anhaltspunkte zu entnehmen, die für einen vertraglichen Schuldbeitritt sprechen könnten, und es sei auch das für die Annahme eines Schuldbeitritts erforderliche rechtliche oder wirtschaftliche Interesse des Beitretenden nicht ersichtlich. Daraus hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum gefolgert, daß die Beklagte für die Verbindlichkeiten der F[redacted] gegenüber dem Kläger nicht unter dem Gesichtspunkt des Schuldbeitritts hafte (BU S 21/22). Eine solche Haftung läßt sich entgegen der Meinung der Revision auch nicht aus § 242 BGB herleiten.

c) Ohne Erfolg wendet sich die Revision weiter gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, dem Kläger stünden gegen die Geltendmachung der Grundschuld auch aus der dieser zu Grunde liegenden Sicherungsabrede keine Einwendungen zu. Das Berufungsgericht führt insoweit in tatsächlicher Würdigung der zwischen den Beteiligten bestehenden Beziehungen aus, die Vereinbarung in § 8 des Kaufvertrags vom 18. April 1964, daß die Grundpfandrechte in Anrechnung auf den Kaufpreis "zu Lasten und auf Rechnung" des Käufers bestellt werden sollten, lege zwar nahe, hierin bereits eine stillschweigende Abtretung der Rechte aus der bevorstehenden

Grundschuldbestellung zu sehen (BU S 18), dies gelte aber nicht für die hier in Frage stehende Grundschuld, weil es dem Sinn des § 8 des Kaufvertrags widersprechen würde, die dort möglicherweise stillschweigend ausgesprochene Abtretung auf die Rechte aus dem Zwischenfinanzierungsvertrag zu erstrecken, und die Rechte aus der Grundschuldbestellung für den Zwischenkredit der FRAFA oder den Verkäufern deshalb hätten erhalten bleiben müssen, weil diese verpflichtet gewesen seien, den Zwischenkredit durch eine endgültige Finanzierung zu ersetzen (BU S 19). Demgegenüber ist es entgegen der Meinung der Revision ohne Bedeutung, daß die Beklagte nach ihrem Schreiben vom 22. Mai 1964 verpflichtet war, nach Feststehen der Finanzierung der einzelnen Kaufverträge die Grundstücke von der Grundschuld zu entlasten. Dafür, daß die der Grundschuld zu Grunde liegende Sicherungsabrede auch zu Gunsten des Klägers getroffen worden wäre und deshalb der Kläger nach § 328 BGB Einwendungen gegen die Geltendmachung der Grundschuld erheben könnte, wie die Revision weiter meint, sind, wie in der Revisionserwiderung mit Recht hervorgehoben wird, Anhaltspunkte weder ersichtlich noch von der Revision dargetan worden. Entgegen der Meinung der Revision ergibt sich in dieser Richtung auch nichts aus dem Schreiben der Beklagten an den Kläger vom 13. November 1964.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen kein Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin Dr. Freitag Hill

Offterdinger Dr. Grell