

5

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 1175, 1192

Verpflichtet sich der Gläubiger einer Gesamtgrundsuld, die von einer Wohnungsbaugesellschaft zur Sicherung eines Baudarlehens für die Errichtung von Eigentumswohnungen bestellt wird, gegenüber der Gesellschaft zur Pfandentlassung der Eigentumswohnungen, für die der Erwerbspreis auf ein Konto der Gesellschaft beim Gläubiger zu dessen "freier Verfügung" vollständig gezahlt ist, so braucht er die Erwerber solcher Wohnungen jedenfalls dann nicht über die Voraussetzungen der Freigabe im einzelnen zu unterrichten, wenn die Erwerber diese Voraussetzungen aus ihren Verträgen mit der Gesellschaft entnehmen konnten.

BGH, Urt. v. 17. September 1976 - V ZR 244/75 - OLG Hamm
LG Detmold

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 244/75

URTEIL

Verkündet am

17. September 1976

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hausfrau Roswitha E [REDACTED]-H [REDACTED] geb. R [REDACTED],
B [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

D [REDACTED] K [REDACTED] für B [REDACTED] AG, vertreten durch
ihr Vorstandsmitglied Rechtsanwalt Herbert B [REDACTED] K [REDACTED],
K [REDACTED]-W [REDACTED]-Ring [REDACTED] - [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. September 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 25. September 1975 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 8./23. Juni 1971 "kaufte" die Klägerin von der 1973 in Konkurs gegangenen I [REDACTED] Bau- und Handelsgesellschaft mbH in K [REDACTED], später als "I [REDACTED]" firmierend, eine noch zu errichtende Eigentumswohnung zum Festpreis von 119 900 DM.

Nach Nr. III 3 des Vertrags waren "sämtliche Zahlungen" auf ein bestimmtes Konto "des Verkäufers" bei der beklagten Bank "zu ihrer freien Verfügung zu leisten".

Nr. X Abs. 1 des Vertrags besagt:

"Der Verkäufer wird zur Zwischenfinanzierung des Bauvorhabens im Wohnungsgrundbuch ein Grund-



pfandrecht nebst Zinsen und Nebenleistungen zugunsten eines deutschen Kreditinstituts eintragen lassen. Das Kreditinstitut wird dem mit der Durchführung des Vertrags beauftragten Notar eine Bestätigung vorlegen, daß das Sondereigentum des Käufers nur bis zur Höhe des in III vereinbarten Gesamtkaufpreises haftet und das Grundpfandrecht gelöscht oder das Sondereigentum aus der Pfandhaftung entlassen wird, nachdem der vereinbarte Gesamtkaufpreis gezahlt ist."

Die Zwischenfinanzierung wurde von der Beklagten durchgeführt. Sie ließ sich dafür die Erwerbspreisanprüche der Interterrabbau gegen ihre Erwerber abtreten, ohne daß dies den Erwerbern zunächst mitgeteilt wurde. Unterm 10. August 1971 gab die Beklagte gegenüber dem Notar eine Erklärung ab, die u.a. lautet:

"Verpflichtungserklärung

...

2. Bezüglich der für uns ... einzutragenden Gesamtgrundschulden betrachten wir das Sondereigentum der Käufer an den Eigentumswohnungen nebst dem Teileigentum auch ohne grundbuchmäßige Aufteilung der Gesamtgrundschulden lediglich bis zur Höhe der Kaufpreise der jeweiligen Wohnungen als mithaftend und werden das Sondereigentum nebst Teileigentum aus der anteiligen Mithaftung freigeben, wenn der jeweilige Käufer den vollen lt. Kaufurkunde vereinbarten Kaufpreis entsprechend den Fälligkeitsbedingungen der Kaufurkunde auf das o. g. Konto" - es handelt sich um das Konto der Interterrabbau bei der Beklagten - "zur freien Verfügung überwiesen hat."

Seit dem 25. Januar 1972 besteht an den Wohnungseigentumsrechten eine Gesamtgrundschuld in Höhe von 500 000 DM zugunsten der Beklagten.

5

Die Klägerin hat den Erwerbspreis von 119 900 DM in mehreren Teilbeträgen in der Zeit von Juli 1971 bis Juli 1972 an die I [REDACTED] (Veräußerer) bezahlt, und zwar mit einer Ausnahme durch Überweisung auf das genannte Konto. Den Teilbetrag von 39 950 DM übersandte sie an die I [REDACTED] selbst mittels eines Verrechnungsschecks vom 7. Oktober 1971, auf dem neben der I [REDACTED] als Zahlungsempfänger deren Kontonummer bei der Beklagten, aber nicht diese selbst angegeben war. Dieser Scheck wurde nicht bei der Beklagten, sondern anderweitig eingelöst.

Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagte gegenüber der Klägerin auch hinsichtlich dieses Teilbetrags von 39 950 DM zur Freigabe verpflichtet ist.

Die Klägerin klagt auf Pfandentlassungserklärung der Beklagten. Die Klage wurde vom Landgericht zugesprochen, vom Oberlandesgericht abgewiesen.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin den Klagantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht wertet den Klaganspruch als Anspruch auf Grundschuldverzicht (§§ 1175 Abs. 1 Satz 2, 1192 Abs. 1 BGB). Es verneint ihn: Die Freistellungs-voraussetzungen der Verpflichtungserklärung vom 10. August 1971 seien nach Wortlaut und Sinn nicht erfüllt. Der Erwerbsvertrag habe - abgesehen davon, daß die Beklagte an ihm nicht beteiligt gewesen sei - der Klägerin allen Anlaß zu der Annahme gegeben, daß die bedungene Zahlungsweise im Zusammenhang mit der Abdeckung einer Zwischenfinanzierung stehe. Die Abtretung der Erwerbspreisforderung habe keine weitergehende Freistellungsverpflichtung der Beklagten begründet. Der Klaganspruch lasse sich auch nicht als Schadensersatzanspruch wegen Verletzung vertraglicher Aufklärungs-, Beratungs- oder Hinweispflichten der Beklagten herleiten, weil einschlägige Pflichten nicht bestanden hätten; daß die Beklagte von der Scheckzahlung gewußt habe, habe die Klägerin nicht behauptet. Der erhobene Anspruch lasse sich auch nicht unter Hinweis auf das Gebot von Treu und Glauben rechtfertigen; denn die Beklagte habe in keiner Weise durch ihr Verhalten den Eindruck erweckt, die Freigabevoraussetzungen seien erfüllt.

Die Angriffe der Revision hiergegen haben keinen Erfolg.

II.

Zu Unrecht rügt die Revision Verletzung des § 242 BGB durch Verneinung einer Pflicht der Beklagten gegenüber der Klägerin, diese darüber zu belehren, daß sie den Pfandfreigabeanspruch nur durch unmittelbare Zahlungen auf das genannte Konto erwerben würde.

Für eine solche Belehrungspflicht beruft sich die Revision einmal auf die durch die Verpflichtungserklärung vom 10. August 1971 entstandene schuldrechtliche Sonderverbindung. In dieser Erklärung (und ihrer stillschweigenden Annahme durch den Veräußerer) mag zwar mit der Revision ein Vertrag zugunsten Dritter gesehen werden, so daß dadurch Ansprüche (auch) der Wohnungseigentümererwerber, so der Klägerin, gegenüber der Beklagten begründet wurden (§ 328 BGB). Der Revision mag auch eingeräumt werden, daß die Verpflichtungserklärung im Verhältnis zu den Wohnungseigentümererwerbern nicht so auszulegen war, wie sie die Beklagte gemeint haben mochte, sondern so, wie sie ein Erwerber verstehen durfte und mußte (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 1976 - V ZR 203/75, WM 1976, 845, 847 Ende). Aber die Verpflichtungserklärung bezeichnet schon in ihrem klaren Wortlaut als Freistellungsvoraussetzung die Zahlung auf ein bestimmtes Konto des Veräußerers bei der Beklagten. Es war für einen Wohnungseigentümererwerber auch kein fernliegender Gedanke, daß es sich bei dieser Bestimmung der Zahlungsart nicht nur um eine belanglose Formalität handelte, sondern die zwischenfinanzierende Bank an ihr ein grundlegendes Interesse hatte, um die Verwendung der Kaufpreiszahlungen zur Kreditabdeckung sicherzustellen.

Für eine Belehrungspflicht der Beklagten beruft sich die Klägerin weiter auf Nr. X Abs. 1 des Erwerbsvertrags, der als Freistellungsvoraussetzung nur die Erwerbspreiszahlung im allgemeinen, nicht aber jene Zahlungsart im besonderen anführt. Es mag allerdings sein, daß im Verhältnis des Erwerbers zum Veräußerer die Erwerbspreisschuld auch durch eine Erwerberzahlung getilgt werden konnte, die auf anderem Weg als auf jenes Konto erfolgte, etwa wie im vorliegenden Fall durch Scheckübersendung an den Veräußerer, und daß in solchem Fall der Veräußerer (sowohl gegenüber der Beklagten als auch) gegenüber dem Erwerber verpflichtet war, die an ihn gelangte Erwerberzahlung jenem Konto bei der Beklagten zuzuführen. Aber einmal hat der Erwerbsvertrag keine Verpflichtung der Beklagten als Dritter gegenüber der Klägerin begründet, auch wenn ihr sein Inhalt bekannt war. Darüber hinaus legte der Erwerbsvertragstext im ganzen, wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, für einen Erwerber, so die Klägerin, die Annahme nahe, daß die Bestimmung der Zahlungsart mit der Abdeckung einer Zwischenfinanzierung zusammenhing.

Auch die Schuldnerschutzbestimmung des § 407 BGB ergibt nichts zugunsten der Revisionsklägerin. Danach wurde zwar durch die Zahlungen, die die Klägerin vor Kenntnis der Erwerbspreisabtretung auf die Erwerbspreisschuld an den Veräußerer geleistet hat, die schuldrechtliche Zahlungsverpflichtung aus dem Erwerbsvertrag auch mit Wirkung gegenüber der Beklagten als Zessionar getilgt. § 407 BGB ergibt jedoch nichts dafür, daß hiervon auch das dingliche Recht der Grundschild berührt wurde, sei es auch nur im Sinn des Entstehens einer

schuldrechtlichen Freigabeverpflichtung. Wenn die Revision meint, ein Pfandgläubiger, der dem Schuldner Pfandfreigabe nach Schuldnerfüllung verspreche, müsse über von ihm gewünschte Zahlungsmodalitäten den Schuldner unterrichten, so mag das gelten für den Fall einer ursprünglich uneingeschränkten Freigabezusage; es gilt jedoch nicht, wenn schon die Zusage selbst jene Zahlungsmodalität vorschreibt wie im vorliegenden Fall.

Nach allem hat das Oberlandesgericht einen Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die Beklagte wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht ohne Rechtsirrtum verneint.

III.

Die Revision beanstandet weiter, daß das Oberlandesgericht die Beklagte nicht für das Verhalten des Veräußerers nach § 278 BGB haften läßt: Ebenso wie beim finanzierten Abzahlungskauf sei auch hier der Veräußerer im Verhältnis zum Erwerber Erfüllungsgehilfe des Kreditinstituts; hier komme hinzu, daß die Bank dem Veräußerer die Unterrichtung der Erwerber und die Einziehung des Erwerbspreises überlassen habe. Der Veräußerer habe schuldhaft Pflichtverletzungen begangen, indem er den Erwerber nicht auf das Risiko einer anderen als der bedungenen Zahlungsart aufmerksam gemacht und die Scheckvaluta veruntreut habe.

Auch damit hat die Revision keinen Erfolg. Denn der Verkäufer war nach dem festgestellten Sachverhalt nicht Erfüllungsgehilfe der Beklagten:

Offenbleiben kann, wie insoweit die Rechtslage beim finanzierten Abzahlungskauf ist (über dessen mögliche Ausstrahlungen auf eine Grundsuldhaftung vgl. etwa das Senatsurteil vom 26. März 1976 - V ZR 247/74, BGHZ 66, 165). Der vorliegende Fall liegt anders als der Fall des finanzierten Abzahlungskaufs: Zwischen Abzahlungskäufer und Finanzierungsinstitut bestehen von vornherein schuldrechtliche Beziehungen in Gestalt zunächst des Darlehensversprechens und dann des Darlehensvertrags. Anders als beim finanzierten Abzahlungskauf wird in Fällen wie dem vorliegenden typischerweise das schuldrechtliche Darlehensverhältnis, um dessen Abwicklung es geht, nicht zwischen Kreditinstitut und Erwerber, sondern ausschließlich zwischen Kreditinstitut und Veräußerer (Bauhersteller) begründet. Auch die Bestellung der Grundsuld zur Sicherung der Kreditrückzahlung vollzog sich sowohl hinsichtlich des Verpflichtungs- als auch hinsichtlich des Erfüllungsgeschäfts nur zwischen Veräußerer und Bank, nicht (auch) zwischen Erwerber und Bank. Schuldrechtliche Beziehungen zwischen den Parteien wurden allerdings durch die Verpflichtungserklärung der Beklagten vom 10. August 1971 begründet: Die Beklagte wurde (auch) gegenüber der Klägerin Schuldner einer an bestimmte Voraussetzungen geknüpften Freigabeverpflichtung. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung konnte sie sich denkbarerweise des Veräußerers als Erfüllungsgehilfen bedienen. Aber das hat sie nicht getan:

Eine Haftung der Beklagten nach § 278 BGB wegen einer durch den Veräußerer als Erfüllungsgehilfen begangenen Verletzung einer Aufklärungs-(Belehrungs-, Beratungs-)Pflicht käme nur in Frage, wenn der Beklagten

diese Pflicht obgelegen hätte (vgl. BGHZ 58, 207, 212); ihr oblag aber eine solche Pflicht nicht, wie oben II ausgeführt. Ob der Veräußerer eine ihm selbst gegenüber der Klägerin obliegende Belehrungspflicht verletzt hat, wie die Revision in diesem Zusammenhang geltend macht, ist für eine Haftung der Beklagten nach § 278 BGB ohne Bedeutung.

Wenn der Veräußerer die Scheckvaluta bestimmungswidrig nicht dem Konto bei der Beklagten zugeführt hat, so hat er damit ebenfalls seine eigene Verpflichtung verletzt und nicht als Erfüllungsgehilfe bei einer Verpflichtung der Beklagten gehandelt.

Eine Haftung der Beklagten aus § 278 BGB ergibt sich auch nicht daraus, daß die Beklagte als Zessionarin dem Veräußerer als Zedenten den Einzug der abgetretenen Kaufpreisforderung überließ. Denn das lag nicht im Rahmen einer ihr gegenüber der Klägerin obliegenden Verbindlichkeit. Diese Überlassung konnte zwar, wie schon ausgeführt, zur Folge haben, daß die Scheckzahlung der Klägerin deren schuldrechtliche Zahlungspflicht aus dem Kaufvertrag zum Erlöschen brachte; sie konnte aber hinsichtlich der dinglichen Grundsuldhaftung die Rechtslage der Beklagten nicht ungünstiger gestalten, als die Beklagte ohne Kaufpreisabtretung gestanden hätte.

IV.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin erkennen läßt, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Mattern

Dr. Grell

von der Mühlen

Hagen