Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 24. Juni 1998 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zu ihrem Nachteil erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 10. November 1993 verkaufte die Klägerin an die später in Konkurs gefallene I. H. H. P. oHG (im folgenden I. H.) 38 Grundstücke und verpflichtete sich, darauf Doppelhaushälften zu errichten. I. H. verkaufte noch vor Eigentumsübergang mit notariellem Vertrag vom 17. November 1994 zwei jeweils mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstücke an die Beklagten als Gesellschafter bürgerlichen Rechts. Die Fälligkeit des Kaufpreises in Höhe von 598.000 DM brutto sollte u.a. von der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Be-

klagten abhängen. Zur Finanzierung des Kaufpreises sagte die Sparkasse L. den Beklagten am 2. Januar 1995 ein Darlehen über 400.000 DM zu. Der restliche Kaufpreis sollte durch Abtretung von Vorsteuererstattungsansprüchen an die I. H. getilgt werden. Dies scheiterte. Die Sparkasse erklärte sich zu einer Aufstockung des Darlehens nicht bereit. Auf Vermittlung der I. H. gewährte die Klägerin zur Überbrückung der Finanzierungslücke den Beklagten am 27. April 1995 einen auf den 10. August 1995 befristeten Zwischenkredit in Höhe von 198.000 DM, den sie später zur Begleichung der Grunderwerbsteuer um 10.580 DM erhöhte. Der Betrag von 198.000 DM sollte nicht an die Beklagten ausgezahlt, sondern von der Klägerin "mit I. H. verrechnet" werden. Mit Vereinbarung vom 11. April/22. Mai 1995 trat I. H. - nachdem sie dies den Beklagten bereits am 15. März 1995 angekündigt hatte - ihre Kaufpreisforderung an die Klägerin ab. Den Beklagten trat sie mit notariellem Vertrag vom 9. Juni 1995 ihren Übereignungsanspruch aus dem Kaufvertrag mit der Klägerin vom 10. November 1993 ab, soweit er die weiterverkauften Doppelhausgrundstücke zum Gegenstand hatte, und bewilligte die Umschreibung der Auflassungsvormerkung auf diese. Die Sparkasse L. überwies am 21. Juni 1995 einen Betrag von 399.600 DM auf das Anderkonto des beurkundenden Notars. Dieser führte am 28. Juni 1995 149.570 DM an die Klägerin und weitere 250.000 DM an die D. -Bank W. ab, die die Bauarbeiten der Klägerin finanziert hatte. Am 29. Juni 1995 erklärte die Klägerin die "Verrechnung" der den Beklagten zugesagten Darlehenssumme von 198.000 DM mit der Kaufpreisschuld der I. H. . Anschließend ließ sie die an die Beklagten weiterverkauften Doppelhausgrundstücke an I. H. auf, die am 6. Oktober 1995 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde. In der Zeit vom 27. März 1996 bis 3. Juni 1997 wurden zu Lasten der Grundstücke Grundpfandrechte eines Dritten in Höhe von insgesamt rd.

800.000 DM in das Grundbuch eingetragen. Der beurkundende Notar wurde rechtskräftig zur Rückzahlung des ihm überlasenen Betrages von 399.600 DM an die Sparkasse L. verurteilt, weil er deren Treuhandauflagen nicht beachtet hatte.

Die Klägerin hat die Beklagten auf Rückzahlung der von ihr gewährten Kredite in Anspruch genommen. Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben, das Oberlandesgericht hat das Urteil nur hinsichtlich des Kredits über 10.580 DM aufrechterhalten. Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Anspruch auf Rückzahlung des Kredits über 198.000 DM weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der Klage stehe entgegen, daß die Beklagten bislang noch nicht lastenfreies Eigentum an den von der I. H. gekauften Grundstücken erlangt hätten. Dies könnten sie der Klägerin im Wege des Einwendungsdurchgriffs entgegenhalten, denn der Kaufvertrag vom 17. November 1994 und der Kreditvertrag vom 27. April 1995 stellten eine wirtschaftliche Einheit dar. Die Klägerin habe die Abwicklung des Kaufvertrages vom 17. November 1994 übernommen und dabei die ihr von der I. H. abgetretene Kaufpreisforderung durch Verrechnung mit dem vereinbarten Darlehensbetrag (198.000 DM) und durch Einzug der auf dem Notaranderkonto befindlichen Gelder (399.570 DM) realisiert. Sie sei deshalb verpflichtet, den

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

Beklagten im Gegenzug lastenfreies Eigentum an den beiden Grundstücken zu verschaffen.

Dies hält den Angriffen der Revision nicht stand.

II.

Die Begründung des Berufungsurteils trägt die Abweisung des Anspruchs auf Zurückerstattung der Darlehenssumme (§ 607 BGB) nicht.

Beim finanzierten Kauf kann der Käufer und Darlehensnehmer nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dem Darlehensgeber trotz rechtlicher Selbständigkeit des Darlehensvertrages nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) Einwendungen aus dem Kaufvertrag entgegensetzen, wenn beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden und die Risiken des finanzierten Kaufes andernfalls nicht angemessen verteilt würden (BGH, Urt. v. 20. März 1980, III ZR 172/78, WM 80, 620, 621; BGHZ 83, 301, 303 f; Urt. v. 20. November 1986, III ZR 115/85, WM 1987 401, 402; v. 5. Mai 1992, XI ZR 242/91, NJW 1992, 2560, 2562). An beidem fehlt es hier.

1. Das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit zwischen Darlehensvertrag und finanziertem Rechtsgeschäft setzt voraus, daß beide Vereinbarungen über ein Zweck-Mittel-Verhältnis hinaus derart miteinander verbunden sind, daß kein Geschäft ohne das andere geschlossen worden wäre oder jeder der Verträge seinen Sinn erst durch den anderen erhält (BGHZ 91, 9, 11; BGH, Urt. v. 15. Mai 1990, XI ZR 205/88, NJW-RR 1990, 1072, 1073 m.w.N.; v. 5. Mai 1992, XI ZR 242/91, aaO). Bei Grundstückskäufen kann hiervon, wie der Bun-

desgerichtshof in Abgrenzung gegenüber Abzahlungsgeschäften wiederholt hervorgehoben hat (Senatsurt. v. 18. September 1970, V ZR 174/67, WM 1970, 1362, 1363; Urt. v. 12. Juli 1979, III ZR 18/78, NJW 1980, 41, 42 ff; v. 13. November 1980, III ZR 96/79, NJW 1981, 389, 390 ff; v. 9. Oktober 1986, III ZR 127/85, WM 1986, 1561, 1562), nur unter besonderen Voraussetzungen ausgegangen werden. Die innere Verknüpfung von Erwerbsgeschäft und Kreditgewährung liegt hier nicht schon darin, daß dem Käufer ein zweckgebundenes Darlehen gewährt wird (BGH, Urt. v. 12. Juli 1979, III ZR 18/78, aaO; v. 9. Oktober 1986, III ZR 127/85, aaO), denn beim Immobilienkauf weiß auch der rechtsunkundige und geschäftsunerfahrene Laie, daß Kreditgeber und Grundstücksveräußerer in der Regel verschiedene Personen sind. Deshalb kommt eine hinreichende wirtschaftliche Verflechtung beider Rechtsgeschäfte nur in Betracht, wenn sich der Darlehensgeber nicht mit seiner Finanzierungsrolle begnügt, sondern Funktionen des Verkäufers (etwa Werbung und Vertrieb, rechtliche Ausgestaltung der Geschäfte) im Zusammenwirken mit diesem in einer Weise und in einem Umfang wahrnimmt, daß die Berufung auf die rechtliche Selbständigkeit des Darlehensvertrags gegen Treu und Glauben verstößt (BGH, Urt. v. 12. Juli 1979, III ZR 18/78, aaO; v. 20. März 1980, III ZR 172/78, aaO; v. 13. November 1980, III ZR 96/79, aaO; v. 9. Oktober 1986, III ZR 127/85, aaO; v. 21. Januar 1988, III ZR 179/86, WM 1988, 561, 652; v. 31. März 1992, XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 905 f).

So liegen die Dinge hier nicht. Der am 17. November 1994 erfolgte Kaufvertragsabschluß mit den Beklagten wurde ausschließlich von der I. H. herbeigeführt. Die Klägerin hatte sich weder in die Vertragsverhandlungen eingeschaltet, noch über Abreden mit der I. H. Einfluß auf die Ausgestaltung des mit den Beklagten getätigten Rechtsgeschäftes genommen.

Daß sie sich wegen der Rahmenbepflanzung des Geländes, der Aufstellung von Automaten und des gewerblichen Verkaufs von Waren Vorbehalte ausbedungen hatte, genügt hierzu nicht. Die Zwischenfinanzierung durch die Klägerin war nicht von vornherein vorgesehen, sondern durch das Scheitern des Finanzierungskonzepts der I. H. bedingt. Die auf Vermittlung der I. H. am 27. April 1995 erteilte Kreditzusage über 198.000 DM erfolgte nicht in Erfüllung von Aufgaben, die an sich I. H. oblagen, sondern zur Verwirklichung eigener wirtschaftlicher Interessen. Die Klägerin hatte, wie bereits Mitte März 1995 angekündigt, im Sinn, sich wegen der Außenstände der I. H.

aus dem Kauf vom 10. November 1993 deren Kaufpreisansprüche gegenüber den Beklagten als Sicherungsmittel zu bedienen. Als sich das Erfordernis ergab, einen Zwischenkredit zu gewähren, zog sie die Valuta zur (teilweisen) Tilgung der Zahlungsrückstände heran. Rechtliches Mittel hierzu war die im Kreditvertrag vorgesehene "Verrechnung", die darin bestand, daß im Einverständnis aller Beteiligten die Darlehenssumme nicht an die Beklagten oder die I. H. ausgezahlt, sondern auf die Schulden der I. H. angerechnet wurde (mehrseitige Verrechnungsabrede; "Skontration"). Damit rückte die Klägerin, auch aus der Sicht der Beklagten, nicht in die Verkäuferstellung ein. Allein das Sicherungsinteresse der Klägerin war auch der Anlaß für den vorzeitigen Zugriff auf die bei dem Urkundsnotar hinterlegten Mittel; mit dem Pflichtenkreis der I. H. aus dem Kaufvertrag der Beklagten stand er nicht in Zusammenhang. Der Zugriff berührte zudem weder die Rechts- noch die Vermögenssphäre der Beklagten, denn mangels Vorliegens der Auszahlungsvoraussetzungen konnten diese über die Darlehensbeträge nicht verfügen, so daß allein die Sparkasse L. geschädigt wurde.

2. Eine Risikoverschiebung zum Nachteil der Beklagten, die einen Einwendungsdurchgriff gegenüber der Klägerin rechtfertigte, liegt ebenfalls nicht vor. Die Beklagten haben die mit der Zwischenfinanzierung verbundenen Verpflichtungen im eigenen Interesse übernommen, denn ihr Finanzierungskonzept sah den Einsatz von Eigenmitteln nicht vor. Schließt eine Partei aus Eigeninteresse Kreditverträge zur Finanzierung eines Rechtsgeschäftes, so hat sie auch etwaige Risiken zu tragen, die sich daraus ergeben (statt aller: BGHZ 105, 290, 299 m. w. N.) Die "Verrechnungsabrede" hat zudem die Stellung der Beklagten als Kaufpreisschuldner nicht belastet, denn mit der Anrechnung der Darlehensvaluta auf die Außenstände der I. H. sollte in gleichem Umfang eine Tilgung der Kaufpreisschuld der Beklagten eintreten. Die dingliche Position der Beklagten wurde (jedenfalls) durch die Abtretung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs der I. H. gewahrt. Die Abtretung war, wie die Klägerin selbst vorträgt, mit deren Kenntnis erfolgt, so daß der Anspruch durch die spätere Übereignung an I. H. nicht erlosch (§ 407 Abs. 1 BGB). Gleichzeitig blieben die Wirkungen der Vormerkung (§§ 883, 888 BGB) bestehen.

III.

Das angefochtene Urteil kann auch nicht aus anderen Gründen ganz oder teilweise aufrechterhalten bleiben (§ 563 ZPO).

1. Eine Freistellung von der geltend gemachten Darlehensrückzahlungsverpflichtung wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten der Klägerin kommt nicht in Betracht. Den Kreditgeber treffen Aufklärungs- und Hin-

weispflichten über die Risiken einer beabsichtigten Darlehensverwendung nur ausnahmsweise. Das ist etwa der Fall, wenn der Darlehensgeber im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des finanzierten Projektes unter Überschreitung seiner Finanzierungsrolle erkennbar Funktionen des Veräußerers übernimmt, wenn er einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für seinen Kunden schafft, wenn er sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen in schwerwiegende Interessenskollisionen verwickelt oder wenn er hinsichtlich der speziellen Risiken des finanzierten Vorhabens über einen konkreten Wissensvorsprung verfügt (BGH, Urt. v. 17. Dezember 1991, XI ZR 8/91, WM 1992, 216, 217; v. 31. März 1992, XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 902, 905; v. 28. April 1992, XI ZR 165/91, WM 1992, 1310, 1311). Diese Voraussetzungen liegen, wie sich aus den Erörterungen zu Abschnitt II ohne weiteres ergibt, nicht vor. Die im Kreditvertrag vereinbarte "Verrechnung" der Darlehenssumme mit den Verbindlichkeiten der I. H. veränderte die wirtschaftliche Position der Beklagten nicht, sondern stellte lediglich deren Kaufpreisschuld auf eine neue rechtliche Grundlage. Daß sie, soweit die "Verrechnung" reichte, nicht mehr Kaufpreis-, sondern Darlehensschuldner waren, ist für den finanzierten Kauf typisch. Die "Verrechnung" des Darlehensbetrags vor Fälligkeit des von den Beklagten zu entrichtenden Kaufpreises wurde durch die vorweg, nämlich am 9. Juni 1995, erfolgte Abtretung des durch Vormerkung gesicherten Übereignungsanspruchs der I. H. ausgeglichen. Daß die Klägerin hinsichtlich der Konkursreife der I. H. über einen konkreten Wissensvorsprung verfügt hätte, ist nicht vorgetragen.

2. Der mit Kaufvertrag vom 17. November 1994 begründete Auflassungsanspruch der Beklagten gewährt gegenüber dem Anspruch auf Darle-

hensrückgewähr kein Leistungsverweigerungsrecht (§ 273 BGB). Der Anspruch richtet sich nicht gegen die Klägerin, sondern gegen die I. H. . Folglich entbehren die beiden Forderungen der notwendigen Gegenseitigkeit. Der von I. H. an die Klägerin abgetretene Kaufpreisanspruch aus deren Vertrag mit den Beklagten ist nicht Gegenstand des Rechtsstreits. Die Möglichkeit der Beklagten, gegenüber diesem Anspruch die Einrede des nicht erfüllten Vertrags auch im Verhältnis zur Klägerin geltend zu machen (§§ 404, 320 BGB), bleibt mithin außer Betracht.

IV.

Die Sache ist jedoch nicht zur Endentscheidung reif und deshalb an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 ZPO).

1. Das Berufungsgericht hat, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, keine Feststellungen zu dem Vortrag der Beklagten getroffen, der mit I. H. am 17. November 1994 abgeschlossene Kaufvertrag sei wegen eines groben Mißverhältnisses von Leistung zu Gegenleistung nichtig (§ 138 Abs. 1 BGB). Ist von der Nichtigkeit des Kaufs auszugehen, scheitert der Anspruch der Klägerin daran, daß die Beklagten die Darlehenssumme nicht empfangen haben. Die Wirksamkeit einer mehrseitigen Verrechnungsabrede, die im Streitfalle die Auszahlung des Darlehens ersetzen sollte (oben II 1), setzt voraus, daß die in die Verrechnung einbezogenen Forderungen bestehen, anderenfalls geht der verfügende Vertrag ins Leere (für den zweiseitigen Aufrechnungsvertrag vgl. BGH, Urt. v. 5. November 1997, XII ZR 20/96, NJW 1998, 978 f; für Aufrechnungsverträge allgemein: MünchKomm-BGB/von Feldmann,

3. Aufl., § 387 Rdn. 32). Ging die Verrechnung zwischen I. H. und den Beklagten wegen der Nichtigkeit des Kaufpreisanspruchs aus dem Vertrag vom 17. November 1994 ins Leere, entfalteten auch die weiteren Verrechnungserklärungen keine Wirkung. Zu den wirkungslosen Verrechnungen zählt in diesem Falle die Abrede zwischen den Parteien, daß die Auszahlung der Darlehenssumme durch Tilgung des Kaufpreisanspruchs der I. H. in gleicher Höhe ersetzt werden sollte.

2. Gelangt das Berufungsgericht zu der Auffassung, das Darlehen sei gewährt worden, stellt sich die Frage, ob die Beklagten dem Anspruch auf Rückzahlung den an sie abgetretenen Anspruch der I. H. auf Eigentumsverschaffung aus deren Kaufvertrag mit der Klägerin vom 10. November 1993 (zu dessen Fortbestehen oben II 2) entgegenhalten können (§ 273 BGB). Dies hängt davon ab, ob der Gegenanspruch fällig oder deshalb zur Begründung eines Zurückbehaltungsrechts nicht geeignet ist, weil ihm selbst eine Einrede entgegensteht (vgl. Senat BGHZ 116, 244). Die Klägerin kann den Beklagten als Zessionaren des Anspruchs ihren Gegenanspruch auf Kaufpreiszahlung aus dem Vertrag mit I. H. entgegensetzen (§§ 404, 320 BGB). Der Kaufpreisanspruch ist allerdings, wenn den Beklagten das Darlehen über 198.000 DM gewährt wurde, in dieser Höhe durch die mehrseitige Verrechnungsabrede getilgt. Wegen eines etwa überschießenden Betrages kann der Klägerin die Einrede des nicht erfüllten Vertrages zustehen. Denn deren Zugriff auf die bei dem Notar hinterlegten Gelder hat nicht zur Befriedigung der Klägerin hinsichtlich eines restlichen Kaufpreisanspruches geführt. Insoweit lag weder eine Leistung der Beklagten an I. H. (oben II 1) noch, worauf es hier ankommt, der I. H. an die Klägerin vor. Die Klägerin hat den Betrag vielmehr an den Notar als Bereicherungsgläubiger herauszugeben (vgl.

BGHZ 111, 382, 386). Die hinsichtlich eines überschießenden Forderungsteils notwendigen tatsächlichen Feststellungen wird das Berufungsgericht, wenn es sich mit der Einrede der Beklagten aus abgetretenem Recht zu befassen hat, nachholen müssen.

Wenzel Lambert-Lang Tropf

Klein Lemke