

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 25/79

URTEIL

Verkündet am

20. Juni 1980

Hirth,

Justizamtsinspekto

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG,
vertreten durch die Vorstandsmitglieder Dr. Wilhelm A [REDACTED]
und Dr. Hans B [REDACTED], T [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma Bauelemente Ulrich Me [REDACTED] GmbH & Co. KG,
vertreten durch Firma Ulrich Me [REDACTED] GmbH, diese vertreten
durch den Geschäftsführer Eberhard K [REDACTED], S [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juni 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 19. Dezember 1978 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 3. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notarieller Urkunde vom 21. April 1972 bestellte die Klägerin an ihrem Grundstück der Firma I[REDACTED]-Bau-Leasing W[REDACTED] KG (IBL) ein Erbbaurecht für die Dauer von 117 Monaten ab Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch. Die IBL sollte auf dem Grundstück eine Industriehalle errichten, die dann an die mit der Klägerin personell verflochtene Firma Ko[REDACTED]-Werk Paul K[REDACTED] GmbH & Co. vermietet (Leasing-Vertrag) werden sollte. Die Errichtung der Halle sollte von der Beklagten finanziert werden. Zur Rückzahlung des Darlehens sollten die Mieterträge verwendet werden.

Die Klägerin und die IBL bestellten der Beklagten gemäß weiterer notarieller Urkunde vom 21. April 1972 an dem Grundstück der Klägerin und an dem Erbbaurecht der IBL eine Gesamtgrundschuld über 400 000 DM (und zwar an dem Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung auf die Dauer von 117 Monaten). Die Beklagte machte die Darlehensgewährung außer von der Abtretung der Ansprüche der IBL gegen das Korundalwerk aus dem Mietvertrag u.a. von der Unterzeichnung einer vorgedruckten und mit Schreibmaschine ausgefüllten Zweckerklärung durch die Klägerin abhängig. Die von der Klägerin dann unterzeichnete und der Beklagten durch die IBL übersandte Erklärung vom 24. Mai 1972 hat - auszugsweise - folgenden Wortlaut:

"An die B[REDACTED] Hypotheken- und Wechselbank ..." (die Beklagte)

"Auf dem Grundbesitz

1. Flurstück 1059 H[REDACTED] Grundbuch von S[REDACTED], Heft 370 ... (Grundstück der Klägerin),

2. Erbbaurecht zu 1. (Laufzeit 117 Monate)

...

lastet unter lfd. Nr. 1 eine Gesamtbuchgrundschuld von 400 000 DM.

1. Diese Grundschuld dient als Sicherheit für alle - auch bedingten oder befristeten - Ansprüche, die dem Gesamtinstitut aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung, insbesondere aus der Gewährung von Krediten in irgendeiner Form oder Art ... gegen die Nachbenannten - bei mehreren jeweils einzeln oder gemeinsam -



Firma I[REDACTED]-Bau-Leasing
W[REDACTED] KG, M[REDACTED] }
Firma K[REDACTED]-Werk Paul Keller } persönliche
GmbH & Co. aus Mietvertrag mit } Schuldner
I[REDACTED]-Bau-Leasing W[REDACTED] KG }
vom 21.4.1972 }

oder gegen deren Rechtsnachfolger gegenwärtig
oder zukünftig zustehen ..."

Die Parteien streiten über die Tragweite der Zweck-
erklärung. Die Klägerin meint, die auf ihrem Grundstück
eingetragene Grundschuld hafte nicht für Schulden der
IBL gegenüber der Beklagten; einziger Rechtsgrund für
die Grundstücksbelastung sei die Sicherung der von der
IBL an die Beklagte abgetretenen Ansprüche gegen das
K[REDACTED]-Werk aus dem Mietvertrag gewesen.

Die Klägerin begehrt die Feststellung, daß die Be-
klagte verpflichtet sei, gegen vollständige Erfüllung der
Mietzinsverpflichtung des K[REDACTED]-Werks aus dem Mietver-
trag mit der IBL die Löschung der auf dem Grundstück der
Klägerin eingetragenen Grundschuld zu bewilligen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; auf die
Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht die be-
antragte Feststellung getroffen. Mit der Revision be-
gehrt die Beklagte Wiederherstellung des landgericht-
lichen Urteils; die Klägerin beantragt, die Revision
zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, die von der Beklagten geforderte und von der Klägerin unterzeichnete "Zweckerklärung" passe in ihrem formelmäßigen Inhalt nicht auf den wirtschaftlichen Vorgang eines Immobilien-Leasing der vorliegenden Art. Die daraus sich ergebenden Unklarheiten müßten im Wege der Auslegung bereinigt werden. Eine interessengerechte Auslegung der Erklärung ergebe jedoch, daß die Klägerin mit ihrem Grundstück nicht für die Schulden der IBL gegenüber der Beklagten einzustehen habe, sondern nur für die Erfüllung der an die Beklagte abgetretenen Ansprüche der IBL gegen das K[REDACTED]-Werk aus dem Mietvertrag vom 21. April 1972 haften solle.

II.

Dieses Ergebnis hält der revisionsgerichtlichen Überprüfung nicht stand:

1. Die Zweckerklärung vom 24. Mai 1972 untersteht als Formularvereinbarung mit überregionalem Geltungsbereich den für Allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Regeln. Das bedeutet, daß sie vom Senat selbst ausgelegt werden kann (vgl. BGH LM Allg. Geschäftsbedingungen Nr. 84; BGHZ 60, 243, 245; 62, 251, 254).

2. Der Senat vermag der Zweckerklärung nicht den ihr vom Berufungsgericht im Wege der Auslegung gegebenen Inhalt beizumessen:

a) Vom Wortlaut her weist die Zweckerklärung keine Unklarheit auf. Er besagt, daß die der Beklagten u.a. am Grundstück der Klägerin bestellte Gesamtgrundschuld auch für alle Ansprüche der Beklagten gegen die IBL als Sicherheit dienen soll. Irgendwelche Einschränkungen dahin, daß das Grundstück der Klägerin nicht für Ansprüche gegen die IBL, sondern nur für die an die Beklagte abgetretenen Ansprüche der IBL gegen das K[REDACTED]-Werk aus dem Leasing-Vertrag haften sollte, sind nach dem umfassenden Wortlaut der Zweckerklärung ("... für alle Ansprüche gegen die IBL ...") nicht ersichtlich.

Der Senat vermag dem Berufungsgericht auch nicht darin zu folgen, die formularmäßige Zweckvereinbarung werde den Besonderheiten des konkreten wirtschaftlichen Vorganges nicht gerecht. Die Finanzierung eines noch zu erstellenden Miet-(Leasing)Objektes kann ohne weiteres so wie hier durchgeführt werden. Die Klägerin war aufgrund ihrer personellen Verflechtung mit dem Korundal-Werk an der Erstellung der Industriehalle durch die IBL zugunsten des K[REDACTED]-Werkes interessiert. Diesem Interesse entsprach es, daß sie der IBL ein Erbbaurecht an ihrem Grundstück einräumte und zusammen mit der IBL zugunsten der die Errichtung der Halle finanzierenden Beklagten eine Gesamtgrundschuld an Erbbaurecht und Grundstück bestellte. Daß das Darlehen aus den Mieterträgen der Halle zurückgezahlt werden sollte und zu diesem Zweck die Abtretung der Mietzinsforderungen der IBL gegen das K[REDACTED]-Werk an die Beklagte erklärt wurde, ist keine

Besonderheit, die einer von der Zweckerklärung abweichenden Regelung bedurft hätte. Den Gegebenheiten des vorliegenden wirtschaftlichen Vorganges tragen die zur Finanzierung erforderliche Bestellung des Grundpfandrechtes und der Abschluß der Sicherungsvereinbarung ohne Notwendigkeit weiterer Ergänzungen Rechnung.

b) Die Zweckerklärung vom 24. Mai 1972 als Sicherungsvereinbarung für die Grundpfandbestellung trägt auch dem Umstand Rechnung, daß die Klägerin und die IBL der Beklagten eine Gesamtgrundschuld von 400 000 DM am Grundstück der Klägerin und dem Erbbaurecht der IBL bestellt haben. Die Wahl einer Gesamtgrundschuld bedeutet, daß der Grundschuldgläubiger Zahlung der gesamten Grundschuldsumme aus jedem Grundstück nach seinem Belieben verlangen kann (vgl. §§ 1192 Abs. 1, 1132 Abs. 1 BGB). Da die Beklagte von ihrem Recht aus §§ 1192 Abs. 1, 1132 Abs. 2 BGB keinen Gebrauch gemacht hat, braucht sie sich nicht auf eine betragsmäßige Aufteilung der Gesamtgrundschuld auf das Grundstück der Klägerin und das Erbbaurecht der IBL verweisen zu lassen. Sie kann vielmehr ohne Aufteilung Befriedigung ihres Grundpfandrechtes in voller Höhe allein aus dem Grundstück der Klägerin oder allein aus dem Pfandobjekt der IBL verlangen. Dementsprechend soll nach dem Wortlaut der Zweckerklärung das Grundstück der Klägerin auch als Sicherheit für die Ansprüche der Beklagten gegen die IBL dienen. Der Beklagten als Gläubigerin einer Gesamtgrundschuld soll es demnach freistehen, wegen ihrer Ansprüche gegen die IBL Befriedigung über die Gesamtgrundschuld aus dem Grundstück der Klägerin oder dem Erbbaurecht der IBL zu suchen.

Den Feststellungen des Berufungsgerichts sind auch keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, daß die Parteien mit der Zweckerklärung eine von ihrem Wortlaut abweichende und dem Wesen der Gesamtgrundschuld zuwiderlaufende Sicherungsvereinbarung treffen wollten.

c) Die Beklagte kann als Grundschuldgläubigerin mithin nach dem Inhalt der Zweckerklärung vom 24. Mai 1972 von der Klägerin auch wegen der Ansprüche gegen die IBL Befriedigung aus dem Grundstück der Klägerin verlangen.

3. Ob der vom Senat ermittelte Inhalt der Zweckerklärung auch dem Willen der Klägerin entspricht, kann vorliegend nur unter dem Gesichtspunkt der Anfechtung (§ 119 BGB) von Bedeutung sein. Den Feststellungen des Berufungsgerichts ist zu entnehmen, daß sich die Klägerin auf eine Anfechtung der Vereinbarung im Schreiben des Korundal-Werkes vom 29. Dezember 1976 an die Beklagte beruft. Ob dieses Schreiben eine Anfechtungserklärung der Klägerin enthält und ob gegebenenfalls eine rechtzeitige und auch im übrigen wirksame Anfechtung vorliegt, die den Feststellungsantrag rechtfertigen könnte, bedarf weiterer tatrichterlicher Würdigung.

Das Berufungsurteil ist daher auf die Revision der Beklagten aufzuheben; die Sache ist zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565
Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hill

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Räfle