

14
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 133 C, 157, 167.

Zur Auslegung der Bevollmächtigung eines Baubetreuers zur
Bestellung von Grundpfandrechten zwecks Baufinanzierung.

BGH, Urt. v. 19. November 1976 - V ZR 7/75 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 7/75

URTEIL

Verkündet am

19. November 1976
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Friedrich T [REDACTED] in K [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],
2. Paul W [REDACTED] in K [REDACTED]-P [REDACTED], B [REDACTED]-
H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Architekten Erich S [REDACTED] in L [REDACTED],
M [REDACTED]weg [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. November 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 12. November 1974 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger klagt gegen beide Beklagte auf Bewilligung der Löschung einer Grundschuld von 60 000 DM, die der Erstbeklagte im Jahr 1971 auf Grund einer Vollmacht des Klägers an zwei Wohnungseigentumsrechten des Klägers für beide Beklagte als Gesamtgläubiger bestellt hat.

Der Kläger war bei einem Bauprojekt des Erstbeklagten in K [REDACTED] als Architekt und Erwerber von zwei Eigentumswohnungen beteiligt. Der Zweitbeklagte ist nach dem Vortrag der Beklagten der Obmann, den die auf eigene Rechnung bauende Miteigentümergeinschaft gewählt hat.



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



Den Erwerb der Eigentumswohnungen regelt der notarielle Kaufvertrag zwischen dem Kläger und dem Erstbeklagten vom 8. Februar 1968 und der ihm als Anlage beigelegte "Bauherrn-Betreuer-Vertrag" (Betreuungs-Vertrag).

Der Kläger hat den Erstbeklagten bevollmächtigt:

in § 4 des Betreuungs-Vertrags:

"alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen entgegenzunehmen, die im Rahmen der Betreuung zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich sind...",

und in § 3 des "in Ergänzung zu dem Betreuungs-Vertrag" vereinbarten Abschnitts II des Kaufvertrags:

"4. ... die zur Finanzierung des Kaufpreises noch erforderlichen Grundpfandrechte jeder Art nebst Zinsen und Nebenleistungen in ausreichender Höhe entsprechend den von den Gläubigern verlangten Bedingungen zur Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen ... und alle weiteren für die dingliche Sicherung und Auszahlung erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen."

In Nr. 5 aaO hat der Kläger den Erstbeklagten

"ermächtigt ..., alle etwaigen noch in Frage kommenden ... Ansprüche im Zusammenhang mit der Finanzierung des Bauvorhabens geltend zu machen ... und alle für die Zusage, Auszahlungen und Absicherungen erforderlichen Erklärungen jeder Art abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB."

Die Parteien streiten darüber, ob die Grundschildbestellung durch die Vollmacht gedeckt war.

Die Beklagten haben den Rücktritt vom notariellen Vertrag erklärt. Sie haben Klagabweisung, fürsorglich Verurteilung nur Zug um Zug gegen Herausgabe und lastenfreie Rückübereignung der beiden Wohnungseigentumsanteile beantragt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klagabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht ist der Auffassung, daß der Erstbeklagte bei der Grundschuldbestellung nicht im Rahmen seiner Vollmacht gehandelt hat, die Grundschuldbestellung daher unwirksam und die Klage als Grundbuchberichtigungsklage (§ 894 BGB) begründet ist:

Nach dem für die Auslegung der Vollmacht maßgebenden Sinn und Zweck des Betreuungs-Vertrags hätten Grundpfandrechte nur zur Sicherung des Bauprojekts eingetragen werden dürfen, nicht zur Sicherung von Forderungen der Miteigentümergeinschaft oder von Aufwendungsersatzansprüchen. Wenn die Grundschuldbestellungsurkunde anführe, die Grundschuld diene zur Sicherung von Ansprüchen der Beklagten "aus einer Darlehensgewährung" und "zur teilweisen Durchführung der Restfinanzierung der Eigentumswohnungen" des Klägers, so sei dieser Sicherungszweck unklar. Aber auch

wenn man unterstelle, die Bestellung der Grundschuld habe erst eine Restfinanzierung bei einem Kreditinstitut ermöglichen sollen, sei sie durch die Vollmacht nicht gedeckt; denn sie trage den Bankgepflogenheiten nicht Rechnung, wonach entweder ein Grundpfandrecht zugunsten der kreditgewährenden Bank oder eine an sie abzutretende Eigentümergrundschuld zu bestellen gewesen wäre. Durch die Bestellung einer Fremdgrundschuld für die beiden Beklagten habe der Erstbeklagte gegen seine Pflichten aus dem Betreuungs-Vertrag verstoßen und den Zugriff etwaiger Gläubiger der beiden Beklagten auf das Vermögen des Klägers ermöglicht.

Deshalb seien die Beklagten auch aus ungerechtfertigter Bereicherung zur Löschung verpflichtet.

II.

Unwirksamkeit im Sinn von Nichtigkeit der Grundschuldbestellung kommt in Betracht, wenn dieser Akt schon durch den objektiven Inhalt des Vertragswerks (Kaufvertrag und Betreuungs-Vertrag) nicht gedeckt war (Vollmachtsüberschreitung). Das Oberlandesgericht nimmt dies an. Der festgestellte oder zugunsten der Revisionskläger zu unterstellende Sachverhalt rechtfertigt aber diese Annahme nicht:

Das Berufungsurteil beanstandet zunächst, daß der Erstbeklagte die Grundschuld nicht nur für sich, sondern auch für den Zweitbeklagten bestellt hat, obwohl dieser im notariellen Vertrag nicht als möglicher Grundpfandgläubiger genannt und allein dem Erstbeklagten Vollmacht erteilt worden war. Aber es ist weder im Berufungsurteil ausgeführt noch sonst ersichtlich, wieso diese Umstände ergeben sollen,

daß der Erstbeklagte den objektiven Umfang seiner Vollmacht überschritten hat. Daß der Zweitbeklagte nicht bevollmächtigt war, ist deshalb unerheblich, weil er bei dem Bestellungsakt gar nicht auf seiten des Grundstückseigentümers mitgewirkt hat. Daß er in den Vollmachtserklärungen nicht ausdrücklich als möglicher Grundpfandgläubiger genannt wird, ist deshalb unerheblich, weil der Vollmachtsinhalt nicht nach der Person des Gläubigers abgegrenzt ist, sondern nur nach der sachlichen Erforderlichkeit ("zur Finanzierung des Kaufpreises", "zur Durchführung des Bauvorhabens", "im Zusammenhang mit der Finanzierung des Bauvorhabens"; vgl. unten). Allerdings war auf der Erwerberseite eine, wenn auch nur stillschweigende, Mitwirkung des Zweitbeklagten bei der Einigung über die Grundschuldbestellung notwendig (§ 873 BGB); aber eine dahingehende Feststellung kann dem Zusammenhang der Gründe des angefochtenen Urteils entnommen werden (vgl. Landgerichtsurteil S. 16).

Bei der Auslegung der Vollmachtserklärungen (§§ 133, 157 BGB) ist mit dem Berufungsgericht davon auszugehen, daß ihr Wortlaut für eine Vollmachtsüberschreitung durch den Erstbeklagten nichts hergibt. Aber auch aus Sinn und Zweck des Vertragswerks zwischen dem Kläger und dem Erstbeklagten (Kaufvertrag, Betreuungs-Vertrag) kann die vom Tatrichter angenommene Vollmachtsbeschränkung nicht entnommen werden:

Daß das Vertragswerk außer kaufrechtlichen auch geschäftsbesorgungsrechtliche Elemente enthält, ist zwar richtig, könnte aber für eine Vollmachtsbegrenzung allenfalls dahingehend von Bedeutung sein, daß die Vollmachtserklärung in Abschnitt II § 3 Nr. 4 des Kaufvertrags nur

auf die Finanzierung des kaufrechtlichen Teils der Erwerberleistung bezogen würde; aber diese Folgerung liegt schon angesichts der Überschrift "Kaufvertrag" über dem gesamten Vertragswerk fern und wird auch vom Berufungsgericht nicht gezogen.

Daß § 3 von Abschnitt II des Kaufvertrags bei der Aufschlüsselung der Gestehungskosten (vor Nr. 1) von (I. und II.) "Hypothek" und in der Vollmachtserklärung (Nr. 4) von "Grundpfandrechten" spricht, enthält entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts keinen Widerspruch, sondern ist einleuchtend schon damit zu erklären, daß die Betätigung des Erstbeklagten sich auch auf eine Zwischenfinanzierung erstrecken sollte (aaO Nr. 3, Betreuungsvertrag § 2 Abs. 1 Nr. 4), für welche die Frage nach der Art des Grundpfandrechts (Hypothek oder Grundschuld) offenbleiben konnte.

Das Oberlandesgericht gelangt schließlich zur Auslegung der Vollmachtserklärungen dahin, daß sich die Bevollmächtigung des Erstbeklagten nach dem Sinn des Vertragswerks auf Grundpfandrechte zur Sicherung der Finanzierung des Bauprojektes beschränken sollte. Diese Auslegung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Hätte also der Erstbeklagte die Grundschuld zur Sicherung von (eigenen oder fremden) Forderungen bestellt, die mit jenem Bauprojekt und seiner Finanzierung keinerlei Zusammenhang hatten, so wäre ihre Bestellung mit dem Oberlandesgericht als unwirksam (nichtig) anzusehen.

Rechtsirrig ist es jedoch, wenn das Berufungsgericht daraus die Folgerung zieht (vgl. BU S. 14 Zeile 6: "also"): Grundpfandrechte, die "zur Sicherung von Forderungen der Miteigentümergeinschaft" oder zur Sicherung eines An-

spruchs des Erstbeklagten auf Aufwendungsersatz dienen, lägen außerhalb dieser Beschränkung. Ob und welche Grundpfandrechtsbestellung "zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlich" war (aaO Nr. 4) oder "im Zusammenhang mit der Finanzierung des Bauvorhabens in Frage" kam (aaO Nr. 5), war nach ihrem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Bauprojekt zu beantworten.

Es ist deshalb nicht entscheidend, daß die Grundschuldbestellungsurkunde vom 4. März 1971 (III) als gesichert nur in unbestimmter Form Ansprüche der beiden Beklagten "aus einer Darlehensgewährung" bezeichnet. Wie die Revision zutreffend rügt, berücksichtigt das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang nicht hinreichend die schuldrechtliche Schlußerklärung in der Grundschuldbestellungsurkunde (VI), daß die Grundschuld "zur teilweisen Durchführung der Restfinanzierung der beiden erstellten Eigentumswohnungen" des Klägers dienen und "außerhalb dieser Urkunde an das finanzierende Kreditinstitut abgetreten werden soll".

Aus demselben Grund ergibt sich eine Vollmachtsüberschreitung auch nicht daraus, daß der Erstbeklagte das Grundpfandrecht weder sogleich als Fremdgrundschuld zugunsten einer finanzierenden Bank noch zunächst als später abzutretende Eigentümergrundschuld des Klägers bestellt hat, sondern als Fremdgrundschuld zu seinen eigenen und des Zweitbeklagten Gunsten. Daß die Grundschuldbestellung in dieser Hinsicht den Bankgepflogenheiten nicht Rechnung trägt, kann für die Frage der Vollmachtsüberschreitung nicht entscheidend sein. Die Grundschuldbestellung war vielmehr dann wirksam, wenn sie die Durchführung des Bauprojekts finanziell ermöglichte. In diesem

Zusammenhang könnte von Bedeutung sein, daß es nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 des Betreuungsvertrags zu den Aufgaben des Erstbeklagten auch gehören konnte, selbst Zwischenkredite zu gewähren, sowie daß der Kläger in Abschnitt II § 3 Nr. 5 des Kaufvertrags den Erstbeklagten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit hat. Zutreffend rügt die Revision, daß das Berufungsgericht einschlägigen Sachvortrag der Beklagten zwar im Tatbestand aufgeführt, aber nicht gewürdigt hat: der Kläger habe die nötigen Finanzierungsmittel nicht beschafft und dadurch sowie durch eigene Grundschuldbestellungen die finanzielle Durchführung des Bauvorhabens gefährdet; der Erstbeklagte sei deshalb mit über 60 000 DM in Vorlage getreten; der Zweitbeklagte sei der von der Miteigentümergeinschaft gewählte Obmann, und beide Beklagte seien zu Verfügungen über das Baugeld-Konto nur gemeinsam befugt, so daß die Grundschuldbestellung gerade für die beiden Beklagten dem Vertragszweck Genüge getan habe. Trifft das zu, so lag die Grundschuldbestellung nicht außerhalb, sondern innerhalb der Grenzen der Vollmacht des Erstbeklagten und war daher wirksam.

Aus diesen Gründen gibt der derzeit zugrunde zu legende Sachverhalt auch für die Annahme eines Vollmachtsmißbrauchs (vgl. BGH Urteil vom 28. Februar 1966 - VII ZR 125/65, NJW 1966, 1911) oder einer Bereicherungshaftung nichts her.

III.

Hiernach kann das angefochtene Urteil mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten werden. Es war vielmehr aufzuheben, und die Sache war zu weiterer tatsächlicher Feststellung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Dr. Eckstein

Mattern

Linden

von der Mühlen

1