

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 133 C, § 157 F, 1191

Zur Frage der Auslegung einer formularmäßigen Zweckerklärung für eine Grundschuld, die aus Anlaß einer Finanzierung der Erwerbskosten für ein zur Errichtung von Eigentumswohnungen im Bauherrenmodell bestimmtes Grundstück bestellt wurde.

BGH, Urteil v. 9. Juli 1991 - XI ZR 218/90 - OLG Saarbrücken
LG Saarbrücken

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 218/90

Verkündet am:
9. Juli 1991
Bartholomäus,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1991 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Dr. Halstenberg, Dr. Schramm, Dr. Bungeroth und Dr. van Gelder

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 7. August 1990 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin wendet sich gegen die Zwangsvollstreckung aus einer Grundschuld. Die Beklagte stand seit 1975 in Geschäftsbeziehungen zu einer aus den Gesellschaftern B und F bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (BFG). Die BFG errichtete Wohnungen im Bauherrenmodell. Die Beklagte finanzierte den Kaufpreis für die Grundstücke und die Baukosten. Anfang 1984 wurde die BFG insolvent.

Für das Bauherrenmodell "Tr. weg" in S. hat die BFG von den Eltern der Klägerin und von der Klägerin zwei Grundstücke erworben. Im notariellen Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der BFG vom 5. März 1980 erklärte sich die Klägerin bereit, bei Sicherstellung der Kaufpreiszahlung die Belastung mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe zu bewilligen, und erteilte zugleich der BFG entsprechende Vollmacht. Der in dieser Urkunde vereinbarte Kaufpreis von 100.000 DM ist an sie gezahlt worden.

In einer notariellen Zusatzvereinbarung vom 5. März 1980 zwischen der Klägerin und der BFG wurde als weiterer Kaufpreis für das Grundstück die kostenlose und lastenfreie Übereignung von zwei Räumen im Untergeschoß sowie einer Gartenfläche der Wohnanlage des Bauherrenmodells "Tr. weg" vorgesehen. Die Übereignung wurde im notariellen Vertrag vom 16. Juli 1983 vereinbart. Erst nach Abschluß dieses Vertrages erfuhr die Beklagte nach ihrer Darlegung von der Zusatzvereinbarung. Die Parteien haben den Wert der der Klägerin übereigneten Räume übereinstimmend mit "netto 160.000 DM" beziffert.

Am 5. März 1980 belastete die BFG die beiden neu erworbenen Grundstücke mit einer Grundschuld zugunsten der Beklagten in Höhe von 500.000 DM. In einer Erklärung zur Grundschuldbestellung ist die formularmäßige Zweckerklärung enthalten, daß die Grundschuld der Sicherung aller bestehenden und künftigen Ansprüche aus der Geschäftsbeziehung der Beklagten zu der BFG und ihren Gesellschaftern dient.

Im notariellen Kaufvertrag vom 16. Juli 1983 wurde der Kaufpreis für den Miteigentumsanteil der Klägerin als bezahlt quittiert. Der Notar wurde angewiesen, die Umschreibung erst zu beantragen, wenn die von der BFG zugesagte lastenfreie Umschreibung möglich war. Dem hat der Notar nicht Rechnung getragen, so daß der Eigentumsanteil der Klägerin mit der Grundschuld von 500.000 DM belastet ist. Deswegen hat die Klägerin dem Notar den Streit verkündet. Dieser hat sich der Klägerin als Streithelfer angeschlossen.

Die Beklagte hat das Bauherrenmodell "Tr weg" mit ca. 5 Millionen DM finanziert. Abgesehen von der Klägerin, die zu keiner Barzahlung verpflichtet war, haben alle Bauherren, auch die Gesellschafter der BFG, die ihrerseits fünf Wohnungen übernommen hatten, zur Finanzierung ihrer Kaufverträge Kredite bei der Beklagten aufgenommen. Die Beklagte hat ihnen dann jeweils die Löschung der auf ihrem Anteil ruhenden Gesamtgrundschuld von 500.000 DM bewilligt. Der Klägerin hat die Beklagte die Löschung verweigert, obwohl hinsichtlich des Bauherrenmodells "Tr weg" keine Schulden der BFG mehr bestehen. Sie begründet dies mit dem Hinweis auf Schulden der Gesellschafter der BFG aus anderen Projekten, für die die Grundschuld entsprechend der Zweckerklärung ebenfalls hafte.

Die Gesellschafter der BFG haben ihre Ansprüche auf Rückgewähr der zugunsten der Beklagten eingetragenen Grundschuld in Höhe von 500.000 DM an die Klägerin abgetreten.

Die Klägerin ist der Ansicht, daß die Grundschuld nur der Absicherung des Projekts "Tr weg" und nicht der Sicherung anderer Projekte gedient habe. Davon sei auch die Beklagte ausgegangen, denn ohne die Freigabe der einzelnen Anteile aus der Haftung für die Grundschuld sei ein Verkauf dieser Anteile gar nicht möglich gewesen.

Die Beklagte beruft sich darauf, daß die Sicherungsabrede eindeutig sei und daß die Beklagte gegenüber der Klägerin keine Verpflichtung zur Löschung eingegangen sei.

Die Klägerin hat beantragt, die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Urkunde über die Grundschuld vom 5. März 1980 für unzulässig zu erklären und die Beklagte zur Übertragung der Grundschuld auf die Klägerin zu verurteilen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht das Urteil aufgehoben und der Klage stattgegeben. Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht hat die Klage als begründet angesehen und hierzu ausgeführt: Die erweiterte Zweckerklärung enthalte ihrem Wortlaut nach zwar eine Haftungserweiterung der Grundschuld auf alle gegenwärtigen und künftigen Schulden der Gesellschafter der BFG bei der Beklagten. Trotzdem sei der Sicherungszweck der Grundschuld auch aus der Sicht der Beklagten, die von dem geplanten Bauherrenmodell Kenntnis gehabt habe, auf das Bauherrenmodell begrenzt.

Dies ergebe sich einmal aus der Natur der Sache. Denn kein Bauherr sei bereit, Eigentumsanteile an dem Bauherrenmodell zu erwerben, das mit den entstandenen und noch entstehenden Schulden des Voreigentümers belastet sei. Der Verkauf von Eigentumsanteilen und Wohnungen im Rahmen des Bauherrenmodells sei daher nur möglich, wenn die Haftung des erworbenen Eigentums auf die Kosten der Beschaffung beschränkt sei. Hiervon seien alle Beteiligten - auch die Beklagte - entgegen dem Wortlaut der erweiterten Zweckvereinbarung ausgegangen.

Außerdem decke auch die Vollmacht der Klägerin die erweiterte Zweckvereinbarung nicht. Sie sei sachnotwendig auf die Vereinbarung der Sicherung der mit dem Bauherrenmodell "Tr. weg" zusammenhängenden Schulden beschränkt gewesen. Die Klägerin sei an der Durchführung des Bauherrenmodells selbst interessiert gewesen, weil in der notariellen Zusatzvereinbarung vom 5. Mai 1980 mit der BFG vorgesehen sei, daß der Klägerin zwei Räume im Untergeschoß lastenfrei als weitere Kaufpreiszahlung übereignet werden. Die Vollmacht zur Belastung des Grundstückes sollte damit nur der Verwirklichung des Bauherrenmodells, nicht aber der Absicherung von Krediten der BFG für andere Objekte dienen. Ob die Beklagte

von der Zusatzvereinbarung Kenntnis hatte, sei unerheblich, weil sie jedenfalls den Verwendungszweck des Grundstückes und des abzusichernden Kredites gekannt habe. Auch die Gesellschafter der BFG seien bei Abgabe der Zweckerklärung davon ausgegangen, daß die Beklagte wie bisher der Löschung der Gesamtgrundschuld zustimmen werde, wenn sich der Zwischenkredit durch die Zahlung oder die Kreditübernahme der Käufer erledigt habe. Auch der Beklagten sei dies - da die Wohnungen andernfalls unverkäuflich gewesen wären - klar gewesen. Dementsprechend habe die Beklagte auch alle übrigen Anteile aus der Gesamtbelastung freigegeben.

Die erweiternde Sicherungsvereinbarung sei außerdem wegen unangemessener Benachteiligung nach Art. 9 AGBG unwirksam.

Da der Kredit für das Bauherrenmodell "Tr weg" nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten jedoch voll getilgt bzw. abgelöst sei, sei die Beklagte zu keiner Vollstreckung aus der Grundschuld mehr berechtigt und zur Übertragung der Grundschuld an die Klägerin verpflichtet.

2. Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Die Revision wendet sich zu Recht gegen die einschränkende Auslegung der Vollmacht zur Bewilligung der Grundschuld durch das Berufungsgericht. Bei Zweifeln ist der Umfang der Vollmacht durch Auslegung (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln. Maßgebend ist, wie der Erklärungsempfänger das Verhalten des Vollmachtgebers verstehen durfte. Bei der Innenvollmacht kommt es auf die Verständnismöglichkeiten des

Bevollmächtigten, bei einer nach außen kundgegebenen oder in einer Urkunde verlautbaren Vollmacht auf die des Geschäftsgegners an (MünchKomm/Thiele § 167 Rdn. 66). Dabei können Inhalt und Zweck des zugrundeliegenden Geschäfts mitberücksichtigt werden. Allerdings dürfen nur solche Umstände herangezogen werden, die demjenigen, dem gegenüber von der Vollmacht Gebrauch gemacht wird, bekannt sind (BGH, Urteil vom 16. März 1983 - VIII ZR 346/81, NJW 1983, 1905, 1906; RGZ 143, 196, 199).

Diese Auslegungsgrundsätze hat das Berufungsgericht verletzt. In dem notariellen Kaufvertrag vom 5. März 1980 bevollmächtigte die Klägerin die BFG, die Eintragung von Grundpfandrechten "in beliebiger Höhe" auf dem verkauften Grundbesitz in das Grundbuch zu bewilligen unter der Voraussetzung, daß die zu sichernden Darlehensbeträge bis zur Höhe des Kaufpreises unmittelbar an die Klägerin oder auf ein Anderkonto des beurkundenden Notars gezahlt wurden. Wortlaut und Umfang dieser Vollmacht decken die von den Gesellschaftern der BFG mit der Beklagten bei der gleichzeitigen Grundschuldbestellung am 5. März 1980 vereinbarte Zweckerklärung, wonach die Grundschuld zur Sicherung aller bestehenden und künftigen Ansprüche aus der Geschäftsverbindung zwischen der Beklagten und den Gesellschaftern der BFG dienen soll. Weder aus dem Kaufvertrag noch aus der Natur der Sache, insbesondere dem Umstand, daß auf dem Grundstück Wohnungen nach dem Bauherrenmodell errichtet und verkauft werden sollten, ergibt sich eine inhaltliche Beschränkung der Vollmacht dahin, daß sie nur zur Vereinbarung einer Sicherungsabrede ermächtigt, die die Sicherung objektbezogener, d.h. mit der Errichtung des Bauherrenmodells "Tr weg" zusammenhängender

Forderungen zum Gegenstand hat. Die Interessen des Grundstücksverkäufers legen im Regelfall die Annahme einer solchen stillschweigenden Beschränkung der Vollmacht nicht nahe. Der Verkäufer ist gewöhnlich nicht an der Durchführung des Bauherrenmodells, sondern nur an der Zahlung des Kaufpreises interessiert. Diesem Interesse wurde hier durch die oben genannte Vereinbarung über die unmittelbare Auszahlung der Darlehensbeträge in Höhe des Kaufpreises an die Klägerin voll Rechnung getragen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist daher von der Wirksamkeit der erweiterten Sicherungsabrede auszugehen.

b) Unzutreffend ist die Ansicht des Berufungsgerichts, die erweiterte Sicherungsabrede verstoße gegen § 9 AGBG. Die formularmäßig vereinbarte Erstreckung des Sicherungszweckes einer Grundschuld auf alle künftigen Forderungen des Gläubigers gegen einen mit dem Sicherungsgeber nicht identischen Kreditnehmer ist mit § 9 AGBG vereinbar. Anhaltspunkte für eine unverhältnismäßige Benachteiligung sind dieser Abrede nicht zu entnehmen. Denn Inhalt und Umfang der schuldrechtlichen Zweckbindung sind gesetzlich nicht geregelt, sondern unterliegen freier Vereinbarung (BGHZ 100, 82, 84).

c) Auch unter dem Gesichtspunkt des Art. 3 AGBG begegnet die erweiterte Sicherungsabrede hier keinen Bedenken. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist jedenfalls für ein mit Kreditgeschäften vertrautes Unternehmen die seit langem bankübliche Ausdehnung des Grundschuldssicherungszwecks auf künftige Kreditforderungen auch dann nicht

ungewöhnlich, wenn die Grundschuld zur Sicherung fremder Schulden bestellt wird (BGH NJW 1987, 1885). Zwar mag die Klägerin mit Kreditgeschäften nicht vertraut gewesen sein. Sie wurde jedoch bei Abschluß der Zweckvereinbarung von den erfahrenen Gesellschaftern der BFG vertreten. Im Rahmen der langjährigen Geschäftsbeziehungen der Gesellschafter Beck und Frisch zu der Beklagten waren häufiger Grundschulden mit ähnlichen Zweckbestimmungen bestellt worden. Wie schon das Landgericht angenommen hat, konnte diese Sicherungsabrede für die beiden Gesellschafter, die als Vertreter der Klägerin auftraten und auf deren Kenntnis es daher nach § 166 Abs. 1 BGB bei der Anwendung des Art. 3 AGBG ankam, nicht mehr überraschend sein.

d) Soweit das Berufungsgericht die Auffassung vertritt, die Zweckerklärung sei "entgegen dem Erklärungswortlaut" sachnotwendig als "projektgebunden" anzusehen und deshalb der Sicherungszweck mit Tilgung der Verbindlichkeiten aus dem Grundstückskauf und aus den Anlaufkosten entfallen, kann ihm nicht gefolgt werden. Seine Auslegung beruht auf einer unzureichenden Trennung des betragsmäßigen Sicherungsumfangs der Grundschuld und der sich aus dem Zweck der Kreditgewährung ergebenden Freigabeverpflichtung der Beklagten im Falle der Veräußerung einzelner Wohneinheiten.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme in erster Instanz sollten die Gewinne aus dem Bauherrenmodell "Tr weg" auch der Abdeckung von Verbindlichkeiten aus anderen Projekten dienen. Eine Beschränkung der Sicherungsabrede auf den für die Vorlauf- und Grundstückskosten des Projektes "Tr weg" gewährten Kreditbetrag hätte diesen Intentionen

widersprochen. Sie war auch nicht etwa durch die der Beklagten bekannte, den vertraglichen Vereinbarungen entsprechende Absicht einer Veräußerung der zu bildenden Wohneinheiten geboten. Die sich aus dieser übereinstimmenden Zweckbestimmung ergebende Verpflichtung der Beklagten, die einzelnen Wohneinheiten bei einer Veräußerung aus der Haft zu entlassen, bestand weder denk- noch sachnotwendig schon bei anteiliger Abdeckung des den Anlaß zur Grundschuldbestellung bildenden Kredits. Zu welchen Bedingungen die Beklagte einzelne Wohneinheiten freizugeben hatte, bestimmte sich nach den Vereinbarungen der Parteien, zu deren Inhalt bisher Einzelheiten nicht vorgetragen sind. Nur diesen Vereinbarungen, die möglicherweise stillschweigend getroffen worden sind und aus der tatsächlichen Handhabung zu erschließen wären, läßt sich entnehmen, welche Gegenleistung der Erwerber mindestens zu erbringen hatte, welcher Teil dieser Gegenleistung von den Gesellschaftern der BFG zur Abdeckung ihrer Gesamtverbindlichkeiten bei der Beklagten verwendet werden mußte und welcher Teil des darin enthaltenen Mehrerlöses ihnen zur Deckung ihrer Unkosten oder als Gewinnanteil verbleiben sollte.

Die Klägerin, der ein eigener Rückgewähranspruch nicht zusteht, kann Übertragung der Grundschuld nur aus abgetretenem Recht, also zu den Bedingungen verlangen, die die Beklagte den Zedenten gegenüber zur Pfandentlassung verpflichtet hätten. Dazu fehlt es bisher an hinreichendem Vortrag. Um den Parteien dazu Gelegenheit zu geben, war die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Es wird den Betrag,

den die Gesellschafter der BFG als Gegenwert für die Freigabe der der Klägerin übereigneten Wohneinheiten zur Verminderung ihrer Verbindlichkeiten an die Beklagte zu zahlen gehabt hätten, unter Berücksichtigung aller Umstände nach § 287 ZPO zu schätzen haben. Nur in Höhe dieses Betrages darf die Beklagte die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld über 500.000 DM fortsetzen.

Schimansky

Dr. Halstenberg

Dr. Schramm

Dr. Bungeroth

RiBGH Dr. van Gelder
ist beurlaubt und deshalb verhindert zu unterschreiben

Schimansky