BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 33/02

Verkündet am:
6. Mai 2003
Weber,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

MaBV §§ 3, 7

Eine Vermischung der Sicherheiten des § 3 MaBV und des § 7 MaBV in der Form, daß sich eine Bürgschaft nach § 7 MaBV mit Baufortschritt reduziert, ist unzulässig.

BGH, Urteil vom 6. Mai 2003 - XI ZR 33/02 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Mai 2003 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe und die Richter Dr. Müller, Dr. Joeres, Dr. Wassermann und Dr. Appl

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 21. Dezember 2001 wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger nehmen als Prozeßstandschafter für die B.bank die beklagte Bank aus einer Bürgschaft in Anspruch. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Dezember 1996 schlossen die Kläger einen notariellen Kaufvertrag mit dem Bauträger K. über zwei zu errichtende Eigentumswohnungen. Der Kaufpreis in Höhe von 519.640 DM - finanziert durch ein Darlehen der B.bank - sollte nach § 3 Nr. 1 des Vertrages in Raten nach Baufortschritt, die erste Rate von 30% nach Beginn der Erdarbeiten, gezahlt werden, oder - alternativ nach § 3 Nr. 2 - binnen 14 Tagen, nach-

dem der Bauträger den Käufern eine der Makler- und Bauträgerverordnung (im folgenden: MaBV) entsprechende Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts ausgehändigt hatte, die "nach Erreichen des jeweiligen Bautenstandes und Vorliegen der übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen wieder zurückzugeben ist".

Am 17. Dezember 1996 gab die Beklagte gegenüber den Klägern eine Bürgschaftserklärung über eine selbstschuldnerische Bürgschaft ab, die auszugsweise wie folgt lautete:

> "Zur Sicherung aller etwaigen Ansprüche des Auftraggebers gegen den Gewerbetreibenden auf Rückgewähr oder Auszahlung der vorgenannten Vermögenswerte, die der Gewerbetreibende erhalten hat, oder zu deren Verwendung er ermächtigt worden ist, übernehmen wir ... hiermit die selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage bis zum Höchstbetrag von DM 519.640,--. ...
>
> Der verbürgte Höchstbetrag vermindert sich jeweils um den Betrag, der nach dem obigen Kaufvertrag zur Zahlung fällig ist."

Daraufhin zahlten die Kläger, die ihre Ansprüche aus der Bürgschaft der darlehensfinanzierenden B.bank abgetreten haben, den vollen Kaufpreis.

Weil der Bauträger seiner Verpflichtung, das Objekt bis zum 31. Dezember 1997 fertigzustellen, nicht nachkam, traten die Kläger vom Vertrag zurück und verlangen, gestützt auf die Bürgschaft und eine Ermächtigung der B.bank, an diese Zahlung von 519.640 DM (= 265.687,71 €) nebst 4% Zinsen, Zug um Zug gegen Erteilung einer Löschungsbewilligung für die zugunsten der Bank eingetragene Siche-

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

rungsgrundschuld, hilfsweise auch Zug um Zug gegen Löschung einer zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung.

Das Landgericht hat der Klage mit Rücksicht auf eine Reduzierung der Bürgschaft um die mit Beginn der Erdarbeiten fällige erste Kaufpreisrate von 155.892 DM nur in Höhe von 363.748 DM stattgegeben. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen die Kläger den Zahlungsanspruch in voller Höhe weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Kläger ist nicht begründet.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen ausgeführt:

Der Höchstbetrag der Bürgschaft habe sich um die schon vor der Rücktrittserklärung der Kläger fällig gewordene erste Kaufpreisrate vermindert. Eine andere Auslegung komme angesichts des eindeutigen Wortlauts der Bürgschaftserklärung, die auf die in § 3 Abs. 1 des Kaufvertrages festgelegte Ratenzahlungsweise nach Baufortschritt Bezug nehme, nicht in Betracht. Ein etwaiger Verstoß der beschränkten Bürgschaft gegen § 7 Abs. 1 MaBV sei im Verhältnis der Parteien nicht berücksichtigungsfähig, da sich die Makler- und Bauträgerverordnung nicht

an Kreditinstitute richte. Die Regelung über die Reduzierung der Höchstbetragsbürgschaft, die bereits nach ihrem äußeren Erscheinungsbild als AGB-Klausel angesehen werden könne, verstoße nicht gegen § 3 AGBG, weil sich die Höhe einer Bürgschaft grundsätzlich aus den jeweils zu sichernden Forderungen ergebe. Auch eine unangemessene Regelung im Sinne von § 9 AGBG liege nicht vor, weil ein etwaiger Verstoß gegen die MaBV das hier maßgebliche AGB-Verhältnis zwischen den Klägern als Kunden und der Beklagten als Verwenderin nicht berühre.

II.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung stand. Die in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt überprüfbare (vgl. BGH, Urteil vom 27. Juni 2001 - VIII ZR 235/00, WM 2001, 1863, 1864), zur Abweisung der Klage führende Auslegung des Bürgschaftsvertrages durch das Berufungsgericht ist rechtlich nicht zu beanstanden.

1. Bei der Vereinbarung, "der verbürgte Höchstbetrag vermindert sich jeweils um den Betrag, der nach dem obigen Kaufvertrag zur Zahlung fällig ist", handelt es sich - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - nicht um eine AGB-Klausel, die das Revisionsgericht selbständig auslegen könnte (BGHZ 121, 173, 178), sondern um eine Individualvereinbarung. Zwar entspricht die Bürgschaft - obwohl nicht als MaBV-Bürgschaft bezeichnet - im übrigen weitgehend der Anlage 7 des Musterentwurfs der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum § 34c Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung (abgedruckt bei Marcks, MaBV 7. Aufl. S. 355, 417). Dies und der Umstand, daß der Bürg-

schaftstext von einer Bank verwendet worden ist, deuten nach der Lebenserfahrung darauf hin, daß er für eine mehrfache Verwendung entworfen wurde, es sich mithin insoweit um einen Formularvertrag handelt (BGH, Urteil vom 14. Januar 1999 - IX ZR 140/98, WM 1999, 535, 536). Allerdings hat die Beklagte - von den insoweit beweispflichtigen Klägern unwidersprochen - dargelegt, die Bürgschaft stimme - was gerichtsbekannt sei - hinsichtlich der streitgegenständlichen Passage (Abschmelzung der Bürgschaft) nicht mit den sonstigen von ihr verwandten Bürgschaftserklärungen überein, sie sei vielmehr für den Einzelfall konzipiert. Durch die "Abschmelzungsvereinbarung" erhält die Höchstbetragsbürgschaft auch eine andere inhaltliche Ausgestaltung, weshalb es sich nicht lediglich um eine unselbständige Ergänzung von im übrigen allgemeinen Geschäftsbedingungen handelt (vgl. BGHZ 99, 203, 205 f.; 102, 152, 158).

2. Zutreffend hat das Berufungsgericht den Umfang der Bürgschaft nach deren Wortlaut bestimmt. Die Bürgschaft, die nicht als MaBV-Bürgschaft bezeichnet ist, sieht eine Verminderung des verbürgten Höchstbetrages "jeweils um den Betrag (vor), der nach dem obigen Kaufvertrag zur Zahlung fällig ist". In Bezug genommen ist damit § 3 Abs. 1 des Kaufvertrages. Mit dieser Klausel wollte die Beklagte ihre Bürgenhaftung beschränken und nur die dem Bautenstand nicht entsprechende Vorleistung der Kläger absichern. Nach § 3 Abs. 1 des Kaufvertrages waren 30% des Kaufpreises mit Beginn der Erdarbeiten fällig. Der Beginn dieser Arbeiten ist unstreitig mit der Folge, daß sich die Bürgschaft um 155.892 DM reduziert hat.

3. Eine solche, am Wortlaut orientierte Auslegung der Bürgschaft verstößt nicht gegen den Grundsatz beiderseits interessengerechter Interpretation (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juli 2001 - II ZR 228/99, WM 2001, 1525).

a) Zwar ist die Vereinbarung in § 3 Nr. 2 des Kaufvertrages, eine den Käufern gestellte MaBV-Bürgschaft sei nach Erreichen des jeweiligen Bautenstandes wieder zurückzugeben, gemäß § 134 BGB unwirksam, weil diese Regelung zum Nachteil der Kläger gegen § 7 Abs. 1 Satz 3, § 12 MaBV verstößt (vgl. BGHZ 146, 250, 257 ff.).

aa) Nach § 12 MaBV darf der Gewerbetreibende seine Verpflichtungen nach den §§ 2-8 MaBV weder ausschließen noch beschränken. § 7 Abs. 1 Satz 3 MaBV ordnet ausdrücklich an, daß die Sicherheit aufrecht zu erhalten ist, bis die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV vorliegen und das Vertragsobjekt vollständig fertiggestellt ist. Der Erwerber soll dadurch einen angemessenen Ausgleich für die von ihm eingegangene Verpflichtung erhalten, die Vergütung für das herzustellende Werk sofort zu entrichten und nicht erst, entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 641 Abs. 1 Satz 1 BGB, bei Abnahme oder, wie es § 3 Abs. 2 MaBV gestattet, in Raten entsprechend dem Bauablauf nach Bauabschnitten.

bb) Daß durch den in § 7 Abs. 1 MaBV mit der Änderungsverordnung vom 7. November 1990 neu eingefügten Satz 4 der bis dahin umstrittene Austausch der Sicherheiten des § 3 MaBV und des § 7 MaBV zugelassen worden ist, ändert an der Unwirksamkeit der in § 3 Nr. 2 des Kaufvertrages getroffenen Regelung nichts. Eine Vermischung bzw.

Kombination von Sicherungen in der dort vorgesehenen Form, daß eine Bürgschaft nach § 7 MaBV sukzessive mit Baufortschritt und Vorliegen der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV zu reduzieren ist, ist unzulässig (Basty, Der Bauträgervertrag 4. Aufl. Rdn. 513; Brych/Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle 3. Aufl. Rdn. 162; Marcks, Makler- und Bauträgerverordnung 7. Aufl. § 7 MaBV Rdn. 4; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht 12. Aufl. Rdn. 3218; v. Heymann/Wagner/Rössler, MaBV für Notare und Kreditinstitute Rdn. 180 und 482; Brandhofer NZBau 2001, 305; Speck MittRhNotK 1995, 117, 136; a.A. Bergmeister/Reiß, MaBV für Bauträger 4. Aufl. Rdn. 184, 191 ff.; Boergen NJW 2000, 251, 253). Dies folgt ohne weiteres bereits aus dem eindeutigen Wortlaut des § 7 Abs. 1 MaBV. Während Satz 3 dieser Vorschrift anordnet, daß die Sicherheit aufrecht zu erhalten ist, bis die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV vorliegen und das Vertragsobjekt vollständig fertiggestellt ist, läßt der durch Verordnung vom 7. November 1990 eingefügte Satz 4 zwar den Austausch der von der MaBV angebotenen Sicherungssysteme zu, (im Umkehrschluß dazu) aber nicht deren Vermischung.

b) Die Unwirksamkeit der in § 3 Abs. 2 des Kaufvertrages enthaltenen Abschmelzungsklausel berührt aber die Bürgschaft nicht. Daß die entsprechend den Regelungen im Kaufvertrag beschränkte Bürgschaft nicht den Anforderungen des § 7 Abs. 1 Satz 3 MaBV genügt, ist schon deshalb unschädlich, weil die MaBV im Vertragsverhältnis zwischen Erwerber und Bürgen keine Wirkung entfaltet (BGH, Beschluß vom 19. Juli 2001 - IX ZR 319/00). Zwar läßt die in der Bürgschaftsvereinbarung enthaltene Bezugnahme auf den Kaufvertrag den Schluß zu, die Beklagte habe die zwischen Klägern und Bauträger getroffene Sicherungsabrede erfüllen und in dem Umfang bürgen wollen, in dem der Bauträger gegen-

über den Klägern nach dem Kaufvertrag zur Stellung einer Bürgschaft verpflichtet war. Eine solche Annahme macht die allein am Wortlaut orientierte Auslegung des Berufungsgerichts aber nicht rechtsfehlerhaft. Ebenso wie die Beklagte sind auch die Kläger und der Bauträger von der Wirksamkeit der im notariellen Kaufvertrag enthaltenen Abschmelzungsklausel ausgegangen. Die Kläger haben von der Beklagten nur eine abschmelzende Bürgschaft erwartet und - entsprechend ihren Erwartungen - eine solche auch bekommen. Vor diesem Hintergrund ist es durchaus interessengerecht, das Risiko für die Nichtigkeit im notariellen Kaufvertrag getroffener Abreden nicht durch eine Erweiterung der Haftung über den Bürgschaftswortlaut hinaus auf die Beklagte abzuwälzen, die mit ihrer Bürgschaft nur die dem Bautenstand nicht entsprechende Vorleistung der Kläger absichern wollte.

III.

Die Revision der Kläger war daher zurückzuweisen.

Nobbe

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Müller befindet sich in Urlaub und kann deshalb nicht unterschreiben.

Nobbe

Joeres

Wassermann

Appl