



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VII ZR 498/99

Verkündet am:  
5. April 2001  
Seelinger-Schardt,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: \_\_\_\_\_ nein

BGB §§ 133 A, 157 D

Zur Auslegung eines Vertrages, in dem sich eine den Bauträger finanzierende Bank verpflichtet, die erbrachte Kaufpreisrate nach Scheitern des Bauträgervertrages an den Erwerber zu zahlen.

BGH, Urteil vom 5. April 2001 - VII ZR 498/99 - OLG Düsseldorf  
LG Düsseldorf

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 2001 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Ullmann und die Richter Prof. Dr. Thode, Dr. Wiebel, Dr. Kniffka und Wendt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 2. September 1999 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger erwarben durch notariellen Vertrag vom 2. Juni 1992 eine noch zu errichtende Eigentumswohnung zu einem Preis von 565.000 DM von der C. GmbH (im folgenden: Bauträger). Der Kaufpreis war ratenweise nach Baufortschritt zu zahlen. Die Bauarbeiten im Bereich des Sondereigentums sollten bis zum 30. September 1992 fertiggestellt sein. Die Zahlung des Kaufpreises hatte an die Beklagte, die zwischenfinanzierende, durch Grundschulden gesicherte Bank zu erfolgen. Dieser hatte der Bauträger die Kaufpreisanprüche abgetreten.

Die Beklagte gab am 11. August 1992 gegenüber den Erwerbern die Erklärung ab, unter näher bezeichneten Voraussetzungen die verkaufte Eigentumswohnung aus der Pfandhaftung zu entlassen. Die Freistellungsverpflich-

tung sollte auch für den Fall gelten, daß der Bauträger seine Verpflichtung zur Fertigstellung des Bauwerks nach Ablauf von 18 Monaten nach dem im Kaufvertrag angegebenen Zeitpunkt der angestrebten Baufertigstellung noch nicht erfüllt habe oder bereits vorher endgültig feststehe, daß die Erfüllung dieser Verpflichtung nicht mehr erfolge. Das Wahlrecht, anstelle dieser Freistellung bei Nichtvollendung des Bauwerks die geleistete Zahlung zurückzugewähren, hatte sich die Beklagte nicht vorbehalten.

Das Bauvorhaben ging nur schleppend voran. Die Kläger setzten dem Bauträger Frist zur Fertigstellung bis zum 5. Januar 1993 und behielten sich für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs vor, die Leistung abzulehnen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Mit Erklärung vom 10. April 1993 verlangten sie vom Bauträger Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Mit Schreiben vom gleichen Tag informierten die Kläger die Beklagte über ihr Vorgehen und baten um einen Abwicklungsvorschlag.

Mit Schreiben vom 9. Juni 1993 erklärte sich die Beklagte unter Bezugnahme auf ihre Freistellungserklärung bereit, die geleistete Zahlung in Höhe von 169.500 DM "gegen Nachweis eines notariellen Rückabwicklungsvertrages zurückzuüberweisen". Sie teilte dazu ergänzend mit, daß ohne Vorlage eines Rückabwicklungsvertrags die Zahlung nicht erfolgen könne, da die in der Freistellungsverpflichtungserklärung genannte Frist von 18 Monaten noch nicht abgelaufen sei.

Mit Schreiben vom 18. Juli 1993 informierten die Kläger die Beklagte darüber, daß der Bauträger auf ihr Schreiben nicht reagiert habe. Presseinformationen sei zu entnehmen, daß ein Konkursverfahren anhängig sei. Am 6. Januar 1994 wurde das Konkursverfahren über das Vermögen des Bauträgers eröffnet.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 1994 teilte die Beklagte den Klägern den Bautenstand (49 %) mit und erklärte, daß sie gegen Zahlung von 131.615,69 DM das Pfandobjekt von den Lasten freistelle. Die Kläger zeigten sich an einer Freistellung nicht interessiert.

Die Beklagte betrieb die Zwangsvollstreckung und erzielte für die Eigentumswohnung 255.000 DM.

Mit der Klage haben die Kläger die Auszahlung des Betrags von 255.000 DM verlangt. Das Landgericht hat der Klage nur in Höhe der geleisteten Kaufpreisrate von 169.500 DM nebst Zinsen stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Die Revision verfolgt den Antrag weiter, die Klage insgesamt abzuweisen.

#### Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

Die Beurteilung des Berufungsgerichts, den Klägern stehe ein vertraglicher Anspruch auf Zahlung der an die Beklagte erbrachten ersten Kaufpreisrate in Höhe von 169.500 DM zu, ist im Ergebnis aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

1. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Kläger die Erklärung der Beklagten gemäß Schreiben vom 9. Juni 1993, gegen den Nachweis eines notariellen Abwicklungsvertrags mit dem Bauträger die Kaufpreisrate zurückzuzahlen, angenommen. Die Ansicht des Berufungsgerichts,

die Beklagte sei zur Zahlung der Kaufpreisrate verpflichtet, auch ohne daß die Kläger einen Rückabwicklungsvertrag mit dem Bauträger vorgelegt haben, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

2. Gegen das Zustandekommen einer Abrede der Parteien über die Zahlung der Kaufpreisrate wendet sich die Revision nicht. Sie meint jedoch, die Zahlungsverpflichtung der Beklagten sei nicht bedingungslos eingegangen worden, sondern sei davon abhängig, daß die Kläger einen Vertrag mit dem Bauträger über die Rückabwicklung des Kaufvertrags vorlegten. Diese Bedingung sei nicht eingetreten. Es sei auch nicht ersichtlich, was die Beklagte hätte veranlassen können, sich selbst zur Zahlung der Rate zu verpflichten. Sie sei nicht einmal gehalten gewesen, den Klägern gegenüber ihrer Verpflichtung zur Freistellung von den Grundpfandrechten nachzukommen, nachdem diese gegenüber dem Bauträger ihr Recht aus § 326 BGB geltend gemacht und damit ihren Anspruch auf Übertragung von unbelastetem Eigentum verloren hätten.

3. Die Revision wendet sich gegen die Auslegung der individualvertraglichen Abrede der Parteien durch das Berufungsgericht. Damit kann sie keinen Erfolg haben.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts besteht die Zahlungsverpflichtung nach Sinn und Zweck der Vereinbarung unabhängig von dem geforderten Nachweis der Rückabwicklung des Kaufvertrags. Das ist nicht nur eine vertretbare, sondern naheliegende Auslegung des Schreibens vom 9. Juni 1993. Das in der Verpflichtungserklärung zum Ausdruck gekommene Interesse der Beklagten bestand, wie das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht ausführt, darin, ihre Grundpfandrechte ungehindert von einem Erwerbsinteresse der Kläger verwerten zu können. Damit sollten die Kläger ersichtlich so gestellt werden, als hätte die Beklagte ein im Vertrag nicht vorbehaltenes Wahlrecht.

Die Kläger durften deshalb das Angebot so verstehen, daß der Nachweis der Rückabwicklung dann entbehrlich wurde, wenn anderweitig feststand, daß der Vertrag nicht erfüllt war. Das war der Fall, nachdem die C. GmbH in Konkurs gefallen war und die Kläger ohnehin die Erfüllung des Vertrages abgelehnt hatten.

a) Ob die Beklagte im Zeitpunkt der Abgabe ihrer Erklärung vom 9. Juni 1993 an der Verwertung ihrer Grundpfandrechte durch die Kläger rechtlich hätte gehindert werden können, ist dabei ebenso ohne Belang wie die Frage, ob die Makler- und Bauträgerverordnung nur ein bedingungsloses Wahlrecht der Erklärung zur Zahlung des Kaufpreises als Alternative zur Freigabe des Eigentums von den Grundpfandrechten gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV zuläßt. Ersteres war nicht der Fall (aa), letzteres ist für die Entscheidung ohne Bedeutung (bb).

aa) Die Kläger hatten mit der Ausübung ihrer Rechte aus § 326 BGB ihren Anspruch auf Übertragung des Eigentums und die Rechte aus der hiervon abhängigen Vormerkung verloren. Eine Verpflichtung der Beklagten, zugunsten der Kläger die Freistellung des Grundstücks von der Haftung zu erklären, bestand damit nicht mehr.

bb) Die Zulässigkeit des Inhalts der Zahlungsverpflichtung der Beklagten bemißt sich nicht nach den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung. Die Beklagte hatte sich nicht im Rahmen ihrer Freistellungsverpflichtungserklärung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV ein entsprechendes Wahlrecht vorbehalten. Sie hat mit ihrer von den Klägern angenommenen Erklärung vom 9. Juni 1993 eine eigenständige Zahlungsverpflichtung begründet.

Die nachträgliche Vereinbarung einer Zahlungsverpflichtung ist nicht an § 3 Abs. 1 MaBV zu messen. Die Übernahme der Verpflichtung zur Zahlung war nicht als Alternative zur Freistellungsverpflichtung vorbehalten. Sie kann entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts von Bedingungen abhängig gemacht werden, die nach § 3 MaBV nicht vorgesehen sind.

b) Entgegen der Ansicht der Revision ist zur Begründung einer solchen Zahlungsverpflichtung des Globalsicherers nicht erforderlich, daß der Erwerber gegenüber dem Bauträger noch einen Erfüllungsanspruch hat.

Der sichernden Bank ist es vielmehr unbenommen, in individueller vertraglicher Absprache den Erwerber einer Immobilie vom Bauträger so zu stellen, als bestünde diesem gegenüber noch ihre Verpflichtung zur Freistellung von den Grundpfandrechten. Dahingehend mußte die Verpflichtungserklärung der Beklagten vom 9. Juni 1993 von den Klägern verstanden werden.

Für dieses Verständnis spricht nicht nur, daß die Beklagte in Kenntnis der Tatsache, daß die Kläger das Vertragsverhältnis mit dem Bauträger in ein Abwicklungsverhältnis umgewandelt hatten, in ihrer Erklärung vom 9. Juni 1993 ausdrücklich auf ihre Freistellungsverpflichtungserklärung Bezug nahm, sondern auch die Erklärung des Sachbearbeiters der Beklagten, der die Vorlage einer Vereinbarung der Kläger mit dem Bauträger über die Rückabwicklung des Vertrags damit begründete, daß die Frist von 18 Monaten noch nicht abgelaufen sei, welche zur Fälligkeit der Freistellungsverpflichtung der Beklagten bei unvollständiger Erstellung des Werks verstrichen sein mußte. Auch die weitere Erklärung der Beklagten vom 31. Oktober 1994 zeigt, daß sie sich weiterhin als verpflichtet ansehen wollte, die Kläger von den Grundpfandrechten freizustellen, falls diese, wie es § 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV vorsieht, entsprechend dem Bautenstand weitere Zahlungen leistete.

4. Es ist sonach aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht der auf der Erklärung der Beklagten vom 9. Juni 1993 basierenden Absprache der Parteien eine selbständige Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung der ersten Kaufpreisrate entnommen und in Anbetracht der Tatsache, daß die Kläger auf der Erfüllung des Vertrags mit dem Bauträger nicht bestanden haben, dem Erfordernis des Nachweises eines notariellen Rückabwicklungsvertrags keine vertragswesentliche Bedeutung beigemessen hat.

Ullmann

Thode

Wiebel

Kniffka

Wendt