



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

IX ZR 200/04

vom

8. Dezember 2005

in dem Rechtsstreit

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Fischer und die Richter Dr. Ganter, Raebel, Kayser und Cierniak

am 8. Dezember 2005

beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 4. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 21. September 2004 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für die Nichtzulassungsbeschwerde wird auf 69.896,16 Euro festgesetzt.

Gründe:

- 1 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist statthaft (§ 544 Abs. 1 Satz 1 ZPO) und zulässig (§ 544 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 ZPO). Sie hat jedoch keinen Erfolg. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 ZPO).

- 2 Das Berufungsgericht hat die Freigabeerklärung der Beklagten dahingehend ausgelegt, diese habe sich nur unter der Bedingung zur Freigabe verpflichtet, dass 210.000 DM auf das bei ihr geführte Konto der Bauträgerin eingehen. Diese Bedingung ist - wie zwischen den Parteien unstreitig - nicht einge-

treten. Danach stehen den Klägern nach den allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts keine Ansprüche aus der Freigabeerklärung zu. Die Bedingung, wonach die Zahlung auf ein bei der Beklagten unterhaltenes Konto der Bauträgerin erfolgen muss, ist mit dem Grundgedanken des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV vereinbar und sogar zur zweckdienlichen Abwicklung erforderlich (Marcks, MaBV 7. Aufl. § 3 Rn. 13a).

3 Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 10. Juni 1983 (V ZR 252/68, NJW 1984, 169, 170 r. Sp.) bezog sich auf die Frage, ob der Freistellungsanspruch auch dann erst mit Bezahlung der vollen Vertragssumme entsteht, wenn dem Erwerber Gewährleistungsrechte und Gegenforderungen zustehen. Für diesen Fall hat der Bundesgerichtshof den Erwerber vor dem Risiko der Insolvenz des Bauträgers bewahren wollen, das sich auf den Erwerber verlagern würde, wäre er trotz der ihm gegen den Bauträger zustehenden Rechte gezwungen, zunächst die volle Vertragssumme zu leisten, um die Lastenfreistellung zu erreichen. Um eine solche Schlechterstellung geht es im Streitfall nicht.

4 Für hier in Betracht kommende Notarfehler hat die Beklagte nicht einzustehen.

5 Von einer weiteren Begründung wird abgesehen (§ 544 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 Alt. 1 ZPO).

Fischer

Ganter

Raebel

Kayser

Cierniak

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 14.02.2003 - 36 O 433/02 -

KG Berlin, Entscheidung vom 21.09.2004 - 4 U 62/03 -