

89. Natur des Baugeldervertrages. Veränderung der Umstände
 durch Veränderung der Person des Bauherrn.
 U.L.R. I. 11 §§ 656, 657.

I. Zivilsenat. Ur. v. 13. Juni 1896 i. S. Preuß. Hypothekenaktien-
 bank (Bekl.) w. W. u. D. (Pl.) Rep. I. 81/96.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Die Beklagte hat im September 1889 den Klägern zur Ausführung eines Neubaus nach bestimmter Zeichnung auf einem ihnen gehörigen Grundstücke ein Darlehn von 500000 *M* zugesagt, das verzinslich eingetragen, mit 290000 *M* im Oktober, im übrigen in Raten nach dem Fortschreiten des Baues gezahlt und vom 1. Januar 1903 ab amortisiert werden sollte. Die Eintragung ist erfolgt, und die 290000 *M* sind gezahlt. Noch im Oktober ist das Grundstück von den Klägern an S. u. B. und von diesen im April 1890 an Hugo W. verkauft, dabei die Hypothek übernommen und von den Käufern ihr Einverständnis damit erklärt worden, daß die Kläger die Baugelder ratenweise erheben. Die Fundamentierungsarbeiten wurden im Juni 1890 beendet, von der Beklagten auch die dadurch fällig gewordenen 30000 *M* gezahlt; die

Zahlung weiterer Raten aber wurde verweigert und im Juli der Rücktritt vom Vertrage erklärt. Die Kläger haben sich darauf ein anderes Darlehn verschafft und auf Ersatz der ihnen dadurch erwachsenen Kosten geklagt. Die Beklagte hält sich wegen des Wechsels in der Person des Bauherrn, und weil mehrere der nach der Bauzeichnung des Vertrages projektierten Bauten nicht ausgeführt sind, zum Rücktritt vom Vertrage für berechtigt, ist aber in beiden Instanzen zum Ersatze des Schadens verurteilt worden. Auf ihre Revision wurde unter Aufhebung beider Urteile die Klage abgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Die Instanzrichter haben die Bedeutung des Baugeldervertrages erkannt, welche darin wurzelt, daß das zur Herstellung eines Neubaus herzugebende Darlehn in Raten gezahlt wird, die sich nach dem Fortschreiten des Baues richten. So war auch hier kontrahiert. Die Beklagte wollte ein Darlehn auf lange Zeit geben, die Amortisation sollte erst im Jahre 1903 beginnen und von da ab in 57 Jahren vollendet sein. Es ist völlig selbstverständlich, daß beide Teile davon ausgingen, daß in dieser langen Periode Veräußerungen des Grundstückes vorkommen würden. Und die Beklagte mußte sich selbst sagen, daß die beiden Regierungsbaumeister nicht einen großen Neubau, für welchen sie eine Schuldenlast von 500000 M kontrahierten, zu ihrem Privatgebrauche und wahrscheinlich auch nicht, um das Grundstück für eigene Rechnung zu verwerten, ausführen würden, sondern daß sie das Grundstück, wenn sie es fertig gebaut hatten und mit Vorteil verkaufen könnten, verkaufen würden. Daß also die für Amortisationsdarlehne der Beklagten entworfenen allgemeinen Bedingungen, welche der Beklagten für den Fall der Veräußerung eine Provision sichern, auch für das Darlehns-geschäft der Parteien für maßgeblich erklärt wurden, ist durchaus natürlich.

Allein damit ist in keiner Weise entschieden, wie sich die Sache für die Zeit stelle, während welcher der Neubau noch nicht angefangen oder noch nicht vollendet war. In dem Baugeldervertrage liegt, und dies haben die Vorderrichter nicht gewürdigt, außer dem Kredit, den der Gläubiger jedem Darlehnschuldner gewährt, insofern er von ihm Rückzahlung des ausgezahlten oder vorläufig erst zugelegten Darlehns erwartet, noch die Bezeugung des weiteren

Vertrauens, daß der Bauherr, mit dem der Baugeldgeber kontrahiert, auch dafür sorgt, daß das Gebäude in den in Aussicht genommenen Fristen fertig gebaut wird, nicht bloß daß er dafür sorgt, daß der Bau auch solid und so ausgeführt wird, daß der Darlehensgläubiger in dem vollendeten Baue seine Sicherheit findet. In letzterer Beziehung kann der Darlehnsgeber eine gewisse Kontrolle insoweit ausüben, als er die Weiterzahlung der sonst fällig gewordenen Rate unterläßt, wenn das bisher Gebaute nicht so solid ausgeführt ist, wie der Hypothekgläubiger zumal für das auf lange Dauer berechnete Kreditverhältnis erwarten und beanspruchen darf. Und ebenso stiftet er natürlich seine weiteren Auszahlungen, wenn der Bau selbst stiftet wird. Allein damit ist dem Geldgeber doch nur insoweit gedient, als er das, was er noch nicht ausgezahlt hat, nun nicht verliert. Das erschöpft aber nicht sein Interesse; der Darlehnsgeber schließt ja den Vertrag nicht ab, um ein halbfertiges oder dreiviertel fertiges Gebäude, das doch auch in diesem Zustande nur eine Ruine ist, als Sicherheit zu erlangen. Sondern er will, daß er sein ganzes Kapital, wie er es zugesagt hat, gesichert durch einen vollendeten Neubau, wie er den Verabredungen entspricht, unterbringt. Wird die Ausführung vor der Vollendung unterbrochen, so tritt ein Zustand ein, welcher dem Gläubiger Weiterungen, Prozesse, Subhastationen schafft, die er von sich fern zu halten ein begründetes Recht hat. Er kann dann in die Lage kommen, eine Ruine übernehmen oder in der Subhastation erstehen zu müssen, um selbst fertig zu bauen oder sich einen neuen Unternehmer zu suchen. Und dabei kann er Geld verlieren, unter allen Umständen Zeit verlieren, er hat Umstände und Mühe und kein glattes Geschäft.

Diese dem Baugelbvertrage eigentümlichen Gefahren unterscheiden ihn von einem einfachen Darlehnsvertrage oder von einem einfachen Darlehnsvorvertrage, bei denen es sich darum handelt, landwirtschaftliche Grundstücke oder ein fertiges Gebäude hypothekarisch zu beleihen.

Weil der Gläubiger diese besonderen Gefahren kauft, wenn er einen Baugelbvertrag schließt, darum wird der vorsichtige und solide Gläubiger sich die Person ansehen, mit der er einen solchen Vertrag schließt und glaubt schließen zu können, ohne daß sich nach menschlichem und geschäftlichem Ermessen die Gefahr allzu hoch steigert.

Hat er aber mit einem ihm solid erscheinenden Unternehmer und Eigentümer, der ihm nach seinen Vermögens- und Kreditverhältnissen, nach seinen geschäftlichen Gebarungen, mit seiner ganzen Persönlichkeit die Garantie bietet, daß er ihr das besondere Vertrauen schenken darf, welches der Baugelbvertrag beansprucht: so kann ihm nicht angefohlen werden, sich statt dieser Person eine andere Person ausdrängen zu lassen, welche ihm diese Garantien nicht bietet, und der er ein gleiches Vertrauen nicht entgegenbringt und nicht entgegenzubringen braucht. Der Baugelbvertrag ist wirtschaftlich ein gemeinschaftliches Unternehmen, bei dem der Baugeldgeber das Geld, dessen der Bauherr bedarf, um den Bau auszuführen, so wie es dieser gebraucht, zur Verwendung bei dem Baue hergiebt, der Bauherr aber den Bau ausführt oder für seine Rechnung ausführen läßt, sich zu Eigentum, dem Baugeldgeber zur Sicherheit für das Darlehn. Solche gemeinschaftliche Unternehmungen beanspruchen wechselseitiges Vertrauen von Person zu Person. Und es ist deshalb nicht angängig, die Personen für fungibel zu erklären, sodas sie schlechthin und ohne Zustimmung des Gegenkontrahenten mit der Veräußerung des Grundstückes oder mit der Cession der Hypothek wechseln.

Es besteht zwischen den Parteien kein Streit darüber, daß Hugo W. nicht bloß als Käufer des Grundstückes eingetreten und daß ihm nicht bloß das Eigentum übertragen, sondern daß er Bauherr geworden ist, wie sich denn die Kläger selbst darauf berufen haben, daß sie mit ihm einen Baugelbvertrag abgeschlossen haben. Sie glauben nur die Unschädlichkeit dieser Veränderung der thatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse daraus ableiten zu können, daß sie einerseits der Beklagten gegenüber Schuldner für das zu gewährende Darlehn blieben, und daß sie ja auch andererseits, wenn sie die Bauherren geblieben wären, dem Hugo W. die Bauausführung hätten übertragen können, daß sie endlich bei der Sache interessiert geblieben wären, weil sie eine der Hypothek der Beklagten nachfolgende Hypothek am Grundstück gehabt hätten. Keine dieser Einwendungen trifft den Punkt, auf den es hier allein ankommt. Wären die Kläger die Bauherren geworden und geblieben, so stand ihnen die Disposition über den Bau zu; sie hatten dann mit den Handwerkern und Arbeitern zu kontrahieren und ihnen gegenüber die Verträge zu erfüllen und sie erfüllen zu lassen; sie würden einzuschreiten gehabt

haben, wenn sie dem Hugo W. die technische Ausführung des Neubaus für ihre Rechnung übertragen gehabt hätten. Sie nehmen aber, trotzdem sie ein finanzielles Interesse an der Sache als Hypothetgläubiger behalten und der Beklagten als Schuldner verhaftet bleiben mochten, nicht mehr die Stellung zum Baue ein, welche für die Beklagte bei Bewilligung der Baugelder mit bestimmend sein durfte.

Daß der Rücktritt der Beklagten kein frivoler und chicanöser gewesen ist, daß sie wichtige Gründe hatte, weshalb sie sich mit Hugo W. nicht einlassen, seiner Person nicht kreditieren wollte, dafür liegen zwei unbestritten gebliebene Thatfachen vor.

Die Einziehung von 48,65 *M* Gerichtskosten ist schon vor Erhebung der Klage bei Hugo W. auf Schwierigkeiten gestoßen, eine Zwangsvollstreckung in sein Mobilienvermögen ohne Erfolg geblieben, es haben Mieten mit Beschlag belegt werden müssen. Daß derselbe erst nach den hier in Rede stehenden Verhandlungen in solche Verhältnisse unverschuldet gekommen sei, daß er zu der Zeit, als er der Beklagten gegenüber trat, in weit anderen und sehr viel besseren Vermögens- und Kreditverhältnissen gestanden habe, ist von den Klägern gar nicht geltend gemacht.

Sodann wich Hugo W. in einem sehr erheblichen Punkte von der Bauausführung ab, deren Plan der zwischen den Klägern und der Beklagten getroffenen Verabredung zu Grunde gelegt war, wie das im Thatbestande dieses Urtheiles wiedergegeben, im Berufungsurtheil festgestellt ist. Daß dazu die Genehmigung der Beklagten eingeholt wäre, ist auch nicht einmal behauptet.

Welches Resultat schließlich die Thätigkeit des Hugo W. gehabt hat, ob und wie der Bau nach dem Rücktritte der Beklagten ausgeführt und vollendet ist, ob der ausgeführte Bau keinen geringeren Wert hat als der geplante und nicht weniger solid ist, als wenn die Kläger Bauherren geworden und geblieben wären, — alles das ist nicht entscheidend. Denn das Interesse der Kläger selbst forderte es, daß die weitere Auszahlung der Baugelder nicht bis dahin sistiert würde, daß der Bau vollendet war. Vielmehr forderten die Kläger von der Beklagten die Fortzahlung der Baugelder, während Hugo W. noch baute. Und weil die Beklagte die Fortzahlung der Baugelder einstellte, darum traten die Kläger vom Vertrage auch selbst

zurück, nahmen das Geld, dessen sie bedurften, anderweit auf, und fordern eben dafür Schadensersatz.

Die Beklagte hat aber schon am 22. Mai oder Juni 1890 den Klägern erklärt, daß sie mit Rücksicht auf diese Veränderung in den Personen die Zusage, welche sie den Klägern gemacht habe, nicht aufrecht erhalte. Und sie ist, unmittelbar nachdem die Abweichung von dem ursprünglichen Bauplane konstatiert war, von dem Vertrage zurückgetreten.

Dazu war sie nach § 656 U.L.R. I. 11 berechtigt. Denn gegen die Klage aus dem Darlehnsversprechen kann sich nach dieser Gesetzesvorschrift der Versprecher des Darlehns hauptsächlich mit dem Einwande der veränderten Umstände schützen. Dazu gehören besonders, aber nicht ausschließlich, solche im § 657 angegebenen Veränderungen in den persönlichen oder Vermögensumständen des Borgers, wodurch die persönliche oder dingliche Sicherheit, auf welche der Darleiher bei dem Versprechen Rücksicht genommen hat, geschmälert wird. Wenn nach der besonderen Gestaltung des Vorvertrages, wie bei dem Baugeldervertrage, noch andere Veränderungen in den persönlichen Verhältnissen des Borgers eingetreten sind, auf welche der Darleiher bei Abschluß dieses Vertrages Rücksicht genommen hat und Rücksicht nehmen durfte, ist ihm nach dem Sinne und Geiste dieser gesetzlichen Bestimmungen dieselbe Einrede zu verstatten. Die Kläger haben es sich selbst zuzuschreiben, daß ihnen ein Vertrag nicht gehalten ist, den sie nicht ausgeführt haben, dessen finanzielle Vorteile sie sich vielmehr ohne eigene Ausführung durch sofortige Veräußerung nach dem Abschlusse unter Vorschreibung einer Person zu sichern beeilten, mit der die Beklagte nichts zu thun haben wollte, weil sie mit ihr nicht kontrahiert hatte und niemals kontrahiert haben würde.“ . . .