

53. Verpflichtung des Verkäufers eines Grundstücks, einer vom Käufer anzunehmenden Baugeldhypothek den Vorrang vor seiner Kaufgeldhypothek einzuräumen. Nähere Voraussetzungen für die Berechtigung des Käufers, Erfüllung einer solchen Verpflichtung zu verlangen.

BGB. § 880.

V. Zivilsenat. Urf. v. 6. Februar 1915 i. S. Sch. (Wefl.) w. F. u. Gen. (Kl.). Rep. V. 409/14.

I. Landgericht Leipzig.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Durch notariellen Vertrag vom 29. März 1912 verkaufte der Beklagte an die Kläger drei Grundstücke. Die Kläger zahlten an den Beklagten auf die drei Kaufpreise je 500 M und bestellten für die Restkaufpreisforderungen von dreimal 9500 M dem Beklagten an jedem Grundstück eine Hypothek von 9500 M. Dabei verpflichtete sich der Beklagte, „auf jedem Grundstück hinter 45000 M Baugelder zurückzutreten“, wenn die Kläger „bei Erklärung seines Rücktritts ihm eine Löschungsvormerkung nach § 1179 BGB. bestellten.“ Die Kläger traten demnächst mit mehreren Baugeldgebern nacheinander wegen der Gewährung des Baugeldes in Verbindung. Die Verhandlungen mit dem Beklagten über Erteilung der Vorrangseinräumung scheiterten jedoch. Im September 1912 erklärte sich eine Gesellschaft für Grundstücksverwertung den Klägern gegenüber zur Hergabe des Baugeldes bereit. Über den Abschluß eines Baugeldvertrags und über die Erteilung der Vorrangseinräumung wurden zwischen den Parteien und der Gesellschaft Verhandlungen gepflogen. Sie führten ebenfalls nicht zu dem Ergebnis, daß der Beklagte die Einräumung des Vorranges der einzutragenden Baugeldhypothek vor seinen Restkaufgeldhypotheken erklärte.

Die Kläger verlangten mit der Klage Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach Maßgabe des § 326 Abs. 1 BGB., weil der Beklagte mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Vorrangseinräumung im Verzuge sei. Der Berufungsrichter erklärte den Schadensersatzanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt. Auf

die Revision des Beklagten ist das Berufungsurteil aufgehoben worden.

Aus den Gründen:

„Der Berufungsrichter nimmt an, der Beklagte habe, weil er sich in dem Kaufvertrage vom 29. März 1912 eine Einwirkung auf die nähere Gestaltung des Baugeldvertrags nicht ausbedungen, auch seine Rücktrittsverpflichtung nicht an die Bedingung geknüpft habe, daß er dem Baugeldvertrag in irgendwelchen Beziehungen zustimme, nicht mehr verlangen können, als daß in der dem Geldgeber auszustellenden Schuldschreibung die Eigenschaft der diesem einzuräumenden Sicherungshypothek als Baugeldhypothek hervorgehoben werde. Daß dann die Eintragung der Hypothek in das Grundbuch entsprechend lauten müsse, sei selbstverständlich. Unerheblich sei hier, daß der Rücktritt im Grundbuch erst dann habe verlautbart werden können, wenn die Hypothek für die Gesellschaft für Grundstücksverwertung eingetragen . . . gewesen wäre. Ob der Baugeldvertrag bereits endgültig abgeschlossen gewesen sei oder nicht, habe den Beklagten nichts angegangen. So habe er auch nicht verlangen können, daß ihm die Vertragsurkunde vorgelegt werde, ehe er den Rücktritt bewillige. Nicht einmal auf Mitteilung des Vertragsinhalts habe er Anspruch gehabt. Ferner erklärt der Berufungsrichter, es sei nach seinen Erfahrungen ausgeschlossen, für den allgemeinen rechtsgeschäftlichen Verkehr in L. eine herrschende Übung festzustellen, wonach der zum Rücktritt hinter Baugeld verpflichtete Inhaber der Pfandgeldhypothek auch mangels entsprechender Vertragsbestimmungen vor der Bewilligung des Rücktritts die Einholung seiner Zustimmung zum Baugeldvertrag oder wenigstens die Vorlegung des Vertrags oder die Aufnahme bestimmter Vorschriften in diesen Vertrag verlangen könnte. Nur soviel, meint der Berufungsrichter, möge nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte hier angenommen werden können, daß der Beklagte den Rücktritt dann nicht habe zu bewilligen brauchen, wenn er gegen die Vertrauenswürdigkeit des Baugeldgebers und gegen die Zulänglichkeit seiner Mittel mit Grund Bedenken gehabt hätte. . . .

Von diesen Ausführungen ist zu beanstanden, daß der Beklagte, bevor er die Vorrangseinräumung erklärte, nur habe verlangen können, daß die Hypotheken, die den Vorrang vor seinen Kaufgeld-

hypotheken haben sollten, in der Schuldschreibung über die Bestellung der Hypotheken durch die Kläger als Baugeldhypotheken bezeichnet wären. Wird an einem unbebauten Grundstück eine Baugeldhypothek bestellt, so dient die Hypothek zur Sicherung der Forderung, die von dem Baugeldgeber durch Gewährung von Darlehen in Beträgen, die nach Maßgabe eines Baugeldvertrags auf einzelne Abschnitte des zu errichtenden Neubaus verteilt sind, je nach Fertigstellung der Bauabschnitte zur Entstehung gebracht werden soll. Räumt ein Hypothekengläubiger mit seiner auf dem Grundstück eingetragenen Hypothek einer solchen Baugeldhypothek den Vorrang ein, so ist, wenn nicht ein anderes festgesetzt worden ist, folgendes als von den Beteiligten gewollt anzunehmen: die Baugeldhypothek soll insoweit den Vorrang haben, als die Forderung durch solche Zahlungen zur Entstehung gebracht ist, die der Baugeldgeber auf die Hypothek in dem bei Beobachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt erlangten Glauben geleistet hat, daß die Bauabschnitte, deren Herstellung nach dem Baugeldvertrage die Fälligkeit der betreffenden Zahlungen herbeiführen sollte, fertiggestellt sind. Durch diese eingeschränkte Bedeutung der Vorrangseinräumung soll dem Zurücktretenden Gewähr dafür geboten sein, daß ihm durch eine der jeweiligen Valutierung der Baugeldhypothek entsprechende Förderung des Baues die durch die Vorrangseinräumung aufgegebenen Sicherheit, zum großen Teil wenigstens, wieder eingebracht werde (RdZ. Bd. 76 S. 375, Bd. 83 S. 126). Daher ist, wenn der Verkäufer eines unbebauten Grundstücks sich in dem Kaufvertrage dem Käufer gegenüber verpflichtet, mit seiner Kaufgeldhypothek hinter eine von dem Käufer zu einem bestimmten Betrag aufzunehmende Baugeldhypothek zurückzutreten, dies dahin aufzufassen, daß der Verkäufer zur Vorrangseinräumung dann verpflichtet sein soll, wenn die demnächst vom Käufer bestellte Hypothek eine solche ist, deren Forderung in der vorbezeichneten Weise durch Zahlung von Teilbeträgen nach Maßgabe eines zwischen dem Käufer und dem Baugeldgeber geschlossenen Baugeldvertrags zur Entstehung gebracht werden soll. Danach ist es, um von dem Verkäufer die Erfüllung seiner Verpflichtung zur Vorrangseinräumung mit Grund verlangen zu können, nicht genügend, daß dem Verkäufer eine Urkunde vorgelegt wird, in der eine als Baugeldhypothek bezeichnete Hypothek von dem Käufer

an dem Grundstücke bestellt worden ist. Vielmehr muß dem Verkäufer dargetan werden, daß der Hypothekbestellung ein Baugeldvertrag zugrunde liegt, wonach das Baugeldbarlehn in bestimmten Teilbeträgen je nach Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte zur Auszahlung gelangen soll. Dies hat um so mehr zu gelten, wenn der Verkäufer, wie hier der verkaufende Beklagte, seine Verbindlichkeit zur Vorrangseinräumung davon abhängig gemacht hat, daß der Käufer ihm bei Erklärung seines Rücktritts eine Löschungsvormerkung nach § 1179 BGB. bestellt, also eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung der Baugeldhypothek für den Fall ihrer Vereinigung mit dem Eigentum in einer Person; denn dieser Anspruch soll, wie aus der Verbindung der Vormerkung mit der Baugeldhypothek zu entnehmen ist, auch gegeben sein, wenn und so weit die Hypothekenforderung nicht zur Entstehung gelangt (§ 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB.).

Daß die Baugeldhypothek auf Grund eines zwischen dem Käufer und dem Baugeldgeber geschlossenen Baugeldvertrags bereits im Grundbuch eingetragen ist, bevor die Erklärung der Vorrangseinräumung zu erfolgen hat, kann dagegen der Verkäufer nicht beanspruchen. Denn, wie er sich sagen muß, wird der Baugeldgeber die endgültige Zusage des Baugeldbarlehns gegen Hypothekbestellung mit Recht davon abhängig machen, daß er Gewähr für die Erlangung des Vorranges seiner Hypothek vor der Kaufgeldhypothek hat. Deshalb ist vom Verkäufer spätestens gleichzeitig mit der vom Käufer erklärten Bewilligung der Eintragung der Baugeldhypothek und der Löschungsvormerkung die Erklärung der Vorrangseinräumung in der zur Grundbucheintragung geeigneten Form abzugeben, nachdem ihm das Zustandekommen des die Grundlage der Hypothekbestellung bildenden Baugeldvertrags dargetan worden ist. Weizustimmen ist dem Berufungsrichter, daß der Verkäufer, der sich allgemein zur Vorrangseinräumung verpflichtet hat, nicht berechtigt ist, wegen der von ihm zu erklärenden Vorrangseinräumung besondere Bedingungen für den Baugeldvertrag zu setzen oder den Abschluß des Baugeldvertrags von seiner Zustimmung abhängig zu machen. Will der Verkäufer nur unter der Voraussetzung, daß er beim Abschlusse des Baugeldvertrags bestimmend mitzuwirken hat, zur Vorrangseinräumung verpflichtet sein, so muß er sich dies unter bestimmter Angabe der in

dem Baugeldvertrage zu setzenden Bedingungen ausdrücklich im Kaufvertrage vorbehalten. Undernfalls würde es in seiner Willkür liegen, durch Setzen übermäßiger oder unangebrachter Bedingungen das Zustandekommen eines Baugeldvertrags zu vereiteln und sich der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Vorrangseinräumung zu entziehen.

Andererseits jedoch ist, wenn die Vertragsschließenden über die Bedingungen nichts festgesetzt haben, als ihr Wille anzusehen, daß die Bedingungen im großen und ganzen nicht wesentlich von den im Baugeldverkehr bei Berücksichtigung der Art des zu errichtenden Neubaus üblichen abweichen sollen. Nur ist nicht als gewollt anzunehmen, daß den Verkäufer eine jede Abweichung, die er als wesentlich erachten würde, zur Ablehnung des Baugeldvertrags berechtigen solle. Denn es würde, wenn dem Verkäufer eine Berechtigung in diesem Umfange gewährt würde, die Möglichkeit der Entstehung von Streitigkeiten über die Wesentlichkeit der Abweichung nahe liegen, wodurch der Abschluß des Baugeldvertrags vereitelt oder doch erheblich verzögert werden könnte. Als gewollt aber ist anzusehen, daß der Verkäufer, wenn die Bestimmungen des Baugeldvertrags im Vergleich zu den üblichen offenbar unangemessen und die Ausgleichung der durch die Vorrangseinräumung aufgegebenen Sicherheit gefährdend sein würden, einen solchen Baugeldvertrag abzulehnen berechtigt sein solle. Ferner ist auch das als Wille der Vertragsschließenden anzunehmen, daß der Verkäufer, wenn der Baugeldgeber augenscheinlich nicht die erforderlichen Mittel oder die nötige Kreditwürdigkeit besitzt, um die Baugelder vertragsmäßig zur Auszahlung zu bringen, die Vorrangseinräumung verweigern kann. Denn ein solcher Baugeldgeber würde dem Verkäufer keine Gewähr dafür bieten, daß zufolge rechtzeitiger Zahlungen der Baugelder je nach Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte der Neubau gehörig gefördert und dadurch die durch die Vorrangseinräumung aufzugebende Sicherheit entsprechend wieder eingebracht wird.

Von diesen Gesichtspunkten aus war im gegebenen Falle zu prüfen, ob und wann die Voraussetzungen für die Erfüllung der Verpflichtung des Beklagten zur Vorrangseinräumung vorlagen.“ ...