

**Dokumentnummer:** 5u17\_03  
**letzte Aktualisierung:** 29.06.2004

**OLG Brandenburg, 30.10.2003 - 5 U 17/03**

MaBV § 3

**Nur Einzahlung auf Bausonderkonto bewirkt Erfüllung bei Bauträgervertrag – jedenfalls wenn Kaufpreis an Globalgläubigerin zediert, dem Bauträger aber (beschränkte) Einzugs-ermächtigung erteilt wurde**

Anlage zum Protokoll  
vom 30.10.2003

verkündet am 30.10.2003

...  
Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

# **Brandenburgisches Oberlandesgericht**

Im Namen des Volkes

## **Urteil**

**In dem Rechtsstreit**

der ...sparkasse ...,  
vertreten durch die Vorstandsvorsitzenden ...,  
...,

**Klägerin, Widerbeklagte und Berufungsklägerin,**

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ... -

**g e g e n**

Frau ... O...,  
...,

**Beklagte, Widerklägerin und Berufungsbeklagte,**

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ... -

hat der 5. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts  
auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 2003  
durch

den Richter am Oberlandesgericht ...,  
die Richterin am Oberlandesgericht ... und  
den Richter am Oberlandesgericht ...

für **R e c h t** erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Potsdam vom 18. Dezember 2002 – Az. 8 O 523/01 – abgeändert. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 66.534,41 EUR nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 16. Juni 2001 zu zahlen. Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; die Beklagte kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **G r ü n d e :**

#### **I.**

Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagte aus dem Bauträgervertrag mit der K... GmbH ... (im Folgenden: Zedentin) vom 31. März 1998 verpflichtet ist, an die Klägerin, an die die Kaufpreisforderung abgetreten ist, den restlichen Kaufpreis in Höhe der Klageforderung zu zahlen oder ob die Kaufpreisforderung durch die Zahlungen der Beklagten an die Zedentin auf ein Konto bei der B... Bank erloschen und die Klägerin verpflichtet ist, die Löschung der auf dem Grundstück der Beklagten eingetragenen Globalgrundschulden zu bewilligen.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie der Feststellungen des Landgerichts wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

Das Urteil des Landgerichts wurde der Klägerin am 9. Januar 2003 zugestellt. Die Berufung der Klägerin ging am 30. Januar 2003 bei dem Brandenburgischen Oberlandesgericht ein, die Berufungsbegründung – nach entsprechender Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist – am 9. April 2003.

Unter Ergänzung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens rügt die Klägerin insbesondere, das Landgericht habe nicht hinreichend beachtet, dass sich bereits aus dem Inhalt des Bauträgervertrages eine Beschränkung der Einziehungsermächtigung der Zedentin auf das in dem Vertrag genannte Sonderkonto ergebe. Selbst wenn die Kaufpreisforderung durch die Zahlung auf ein anderes Konto erloschen sein sollte, lägen die Voraussetzungen, unter denen sie zur Freigabe der Grundschulden verpflichtet wäre, nicht vor.

Die Klägerin beantragt,

1. unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Potsdam vom 18. Dezember 2002, Az. 8 O 523/01, die Beklagte zu verurteilen, an sie 66.534,41 EUR nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz der EZB seit dem 16. Juni 2001 zu zahlen;
2. die Widerklage abzuweisen und
3. hilfsweise das Urteil des Landgerichts Potsdam vom 18. Dezember 2002 aufzuheben und den Rechtsstreit an das Landgericht Potsdam zurückzuverweisen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung der Klägerin zurückzuverweisen.

Unter Ergänzung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens verteidigt die Beklagte die angefochtene Entscheidung.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig (§§ 517, 519, 520 ZPO). Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg.

A)

Der Klägerin steht gegen die Beklagte aus § 433 Abs. 1, 398 BGB – auf das Schuldverhältnis der Parteien findet das Bürgerliche Gesetzbuch in seiner bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung Anwendung, Art. 229 § 5 EGBGB – ein restlicher Kaufpreisanspruch in Höhe von 66.534,41 EUR (= 130.130,00 DM) zu.

1. Zwischen den Parteien ist in der mündlichen Verhandlung vom 9. Oktober 2003 unstreitig geworden, dass Gegenstand der Klageforderung die 3. und 4. Ratenzahlung gemäß II. Ziff. 4 a des notariellen Bauträgervertrages vom 31. März 1998 (Urkundenrolle Nr. .../98 des Notars B... in ...) sind (94.640,00 DM und 35.490,00 DM). Diese bereits zuvor an die Klägerin abgetretene Kaufpreisforderung ist nicht dadurch erloschen, dass die Beklagte am 22. Oktober 1998 insgesamt 66.534,41 EUR auf ein Konto der Zedentin bei der B... Bank eingezahlt hat.

2. Mit der Berufung macht die Klägerin nach der Vernehmung des Zeugen Dr. G... vor dem Landgericht ersichtlich nicht mehr geltend, zwischen der Zedentin und der Beklagten habe es schon keine dahingehende Vereinbarung gegeben, wonach diese Raten auf ein anderes als das in dem notariellen Vertrag genannte Konto eingezahlt werden sollten.

3. Die Einzahlung der streitgegenständlichen Kaufpreiseraten konnte aber die Forderung der Klägerin nach §§ 362 Abs. 2, 185 BGB nicht zum Erlöschen bringen, weil die der Zedentin erteilte Einzugsermächtigung für die Beklagte erkennbar die Zedentin nicht berechnigte, Zahlungen auf ein anderes als das in dem Vertrag bezeichnete „Bausonderkonto“, zu verlangen.

a) Nur in den Grenzen der erteilten Ermächtigung wirken die Rechtshandlungen der Ermächtigten für und gegen den dahinter stehenden Rechtsinhaber. Der notwendige Schuldnerschutz wird bei der Forderungsabtretung mit Einzugsermächtigung für den Zedenten durch §§ 407, 409 BGB gewährleistet. Hat der Schuldner keine Kenntnis von der Abtretung, muss der Zessionar auch ein Erfüllungssurrogat hinnehmen, auf welches der Schuldner und der Zedent sich verständigt haben. Das gleiche gilt entsprechend § 409 BGB und den Grundsätzen der

Anscheinsvollmacht, wenn der Gläubiger dem Schuldner eine Einzugsermächtigung mit unbeschränkter Verfügungsbefugnis angezeigt hat. Eine Beschränkung der Einzugsermächtigung kann u.a. auch darin bestehen, dass der Forderungseinzug sich auf ein bestimmtes Bankkonto des Ermächtigten (Zielkonto) konzentriert. Der Umfang der dem Einzugsermächtigten verliehenen Rechtsmacht bedarf, nicht anders als der Umfang einer Vollmacht, der Auslegung. In diesem Zusammenhang ist mit der Erteilung einer Einzugsermächtigung nicht zwangsläufig die Befugnis des Ermächtigten verbunden, eine Leistung außerhalb des Zielkontos an Erfüllung statt anzunehmen; sie kann zu verneinen sein, wenn sie dem Zweck der angeordneten Beschränkung zuwiderläuft (BGH, NJW 2002, 1417, 1418; zur Bedeutung des Zwecks im Hinblick auf den Umfang einer Vollmacht vgl. BGH, NJW 1991, 3141).

Eine solche der Beklagten erkennbare Beschränkung der Einzugsermächtigung der Zedentin auf deren im Vertrag bezeichnetes „Bausonderkonto“, bei der Klägerin war im vorliegenden Fall gegeben.

b) Entgegen der Auffassung der Klägerin war die Zedentin jedenfalls aus Sicht der Beklagten zur Einziehung der im Voraus abgetretenen Kaufpreisforderungen im eigenen Namen berechtigt. Dies ergibt sich – trotz der Offenlegung der Abtretung in dem notariell beurkundeten Bauträgervertrag – aus II. Ziffer 8 des Vertrages, wo es heißt: „Der Bauträger ist trotz der Abtretung seiner Ansprüche aus diesem Vertrag an die das Gesamtbauvorhaben finanzierende Bank zur Einziehung im eigenen Namen berechtigt,.. Die Berechtigung zur Geltendmachung im eigenen Namen ergibt sich darüber hinaus aus Ziffer 4 c) des Vertrages, wonach die Zedentin berechtigt war, die Forderung auf ihr eigenes „Bausonderkonto“, bei der Klägerin einzuziehen.

c) Die Einzugsermächtigung der Zedentin beschränkte sich aber gleichzeitig auf die Befugnis, Zahlungen allein auf das in II. Ziffer 4 c) des Vertrages bezeichnete Bausonderkonto zu verlangen. Zahlungen auf ein anderes, nicht einmal bei der Klägerin geführtes, Konto sollte eine Erfüllungswirkung nicht zukommen.

Für die Beklagte ergab sich das Interesse der Zedentin als Veräußerin an der Fixierung des „Bausonderkontos“, als Zielkonto für die jeweiligen Erwerber aus deren Innenverhältnis zu

der Zessionarin; die Ermächtigung zur Einziehung der abgetretenen Kaufpreisforderungen war aufgrund der erkennbaren Interessenlage auf dieses Zielkonto beschränkt (vgl. zu dieser Fallkonstellation BGH, NJW 2002, 1417, 1418).

Die Erkennbarkeit des Interesses, dass Zahlungen allein auf das im Vertrag genannte Konto erfolgen sollten, folgt zunächst aus der im Vertrag offengelegten Abtretung der Kaufpreisforderung, auch wenn die Klägerin in dem Vertrag nicht ausdrücklich als Zessionarin bezeichnet ist. Die Beklagte wusste damit, dass die Veräußerin nicht mehr Inhaberin der Kaufpreisforderung ist, weil die Forderung die das Vorhaben finanzierende Bank abgetreten war (II. Ziffer 8 des Vertrages). Weiter heißt es in II. Ziffer 4 c) des Vertrages eindeutig, „die Kaufpreisteilbeträge sind auf das Bausonderkonto . . . zu überweisen,„. Schon vor dem Hintergrund der offengelegten Abtretung an die das Gesamtbauvorhaben finanzierende Bank lässt diese Formulierung kaum einen Raum für eine abweichende Vereinbarung.

Es kommt hinzu, dass bereits in der Vorbemerkung zu dem Vertrag festgehalten ist, dass die Veräußerin zur Sicherung des Gesamtbauvorhabens am Kaufgegenstand Grundpfandrechte bis zu einem Betrag von 12.000.000,00 DM nebst Zinsen und Nebenleistungen bestellen wird. Auch wenn diese Grundschulden zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages noch nicht im Grundbuch eingetragen waren, so konnte doch aus Sicht der Beklagten kein vernünftiger Zweifel daran bestehen, dass es zur Sicherung der ihr bekannten Fremdfinanzierung des Gesamtprojekts zur Eintragung dieser Grundschulden kommen wird. Dies musste sich der Beklagten auch schon deswegen aufdrängen, weil unter II. Ziffer 4 b) bd) zweiter Absatz – unter Anlehnung an § 3 Abs. 1 S. 2 MaBV - geregelt ist, in welcher Weise die Lastenfreistellung insoweit erfolgen wird. Dort heißt es nämlich: „Für im Grundbuch eingetragene Globalbelastungen (objektbezogene Finanzierung des Veräußerers für das Gesamtbauvorhaben) hat der jeweilige Gläubiger die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes in einer Freigabeverpflichtung mit bindender Wirkung gegenüber dem Erwerber sicherzustellen. Diese Freigabeverpflichtung muss gewährleisten, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme . . .,„. In unmittelbarem Anschluss daran ist dann geregelt, in welcher Weise, insbesondere auf welches Konto die Zahlung des Kaufpreises zu erfolgen hat.

Bereits aus diesem Gesamtzusammenhang der vertraglichen Regelungen ergibt sich, dass auch aus Sicht der Beklagten eine unbeschränkte Verfügungsbefugnis der Zedentin über die

abgetretene Forderung nicht vorlag, diese vielmehr nur zur Einziehung auf das im Vertrag genannte Bausonderkonto berechtigt war. Dem Umstand, dass sich aus dem Vertrag lediglich die Abtretung an die finanzierende Bank ergibt, die Klägerin aber in dem Vertrag nicht ausdrücklich namentlich bezeichnet ist, kommt in diesem Zusammenhang für die Erkennbarkeit der Beschränkung der Einziehungsermächtigung keine entscheidende Bedeutung zu.

d) Dieses Ergebnis wird bestätigt durch die Tatsache, dass die Veräußerin auch dann nicht berechtigt gewesen wäre, Zahlungen auf ein anderes als das bezeichnete Bausonderkonto zu verlangen, wenn sie noch selbst Forderungsinhaberin gewesen wäre.

Bei dem Vertrag zwischen der Beklagten und der K... GmbH ... vom 31. März 1998 handelt es sich um einen Bauträgervertrag, auf den die Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) Anwendung findet. Die §§ 2, 3 MaBV legen dem Bauträger Sicherungspflichten zum Schutz des Auftraggebers auf; § 12 MaBV verbietet es dem Bauträger, zu Lasten des Auftraggebers hiervon abweichende Vereinbarungen zu treffen (vgl. zum Schutzzweck und zum Verbotscharakter des § 12 MaBV BGH NJW 2001, 818, 819 f.). Nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 MaBV hat der Bauträger sicherzustellen, dass die Freistellung des Vertragsobjekts von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist. § 3 Abs. 1 S. 2 MaBV regelt, wann die Freistellung in diesem Sinne gesichert ist. Dies ist dann der Fall, wenn gewährleistet ist, dass im Falle der Vollendung des Bauwerks mit der Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des den erreichten Bautenstandes entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Auftraggeber die Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden. Deswegen hat der Bauträger nach § 6 Abs. 2 MaBV Zahlungen des Auftraggebers auf ein Sonderkonto einzuzahlen. Er muss in diesem Zusammenhang dem entsprechenden Kreditinstitut offen legen, dass die Gelder – unter Bezeichnung des Auftraggebers – für fremde Rechnung angelegt sind. Die Gelder müssen dort bis zu ihrer Verwendung gemäß § 4 MaBV verbleiben.

Der Bauträger kann daher über die im Rahmen eines Bauträgervertrages vom Auftraggeber vereinnahmten Gelder selbst dann nicht frei verfügen, wenn er selbst Forderungsinhaber ist; diese Gelder unterliegen auch in diesem Fall kraft Gesetzes einer treuhänderischen Bindung. Träfe der Bauträger in einer solchen Konstellation mit dem Auftraggeber eine Vereinbarung,



wonach die nach dem Bauträgervertrag geschuldeten Raten abweichend von § 6 Abs. 2 MaBV auf ein anderes Konto einzuzahlen sind, so verstieße der Bauträger mit einer solchen Vereinbarung nach § 12 MaBV gegen ein gesetzliches Verbot und diese wäre nach § 134 BGB nichtig.

Ist es aber wegen der treuhänderischen Bindung dem Bauträger von vorneherein untersagt, Zahlungen des Auftraggebers auf ein anderes als das nach dem Gesetz vorgeschriebene Sonderkonto einzuziehen, so kann im Falle der Abtretung für den Umfang einer dem Bauträger erteilten Einzugsermächtigung im Zweifel nichts anderes gelten. Diese ist dann ebenfalls in der Weise beschränkt, dass Zahlungen nur auf das im Vertrag bezeichnete Sonderkonto erfolgen dürfen.

4. War danach die Einzugsermächtigung der Zedentin vertraglich beschränkt, so konnten diese und die Beklagte im Verhältnis zur Klägerin nicht wirksam vereinbaren, dass die 3. und 4. Rate auf ein anderes Konto der Zedentin eingezahlt werden. Die entsprechenden Zahlungen der Beklagten in Höhe der Klageforderung konnten – die Zessionarin hat diese Zahlungen auch nicht nach § 362 Abs. 2, 185 Abs. 2 BGB genehmigt – die Kaufpreisforderung daher nicht zum Erlöschen bringen; die Beklagte hat ohne Rechtsgrund an einen nicht ermächtigten Dritten geleistet.

Auf die Klage hin war daher die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 66.534,41 EUR zu zahlen. Der Zinsanspruch folgt aus §§ 284, 286, 288 BGB; die Beklagte befindet sich nach der von der Klägerin ausgesprochenen Fristsetzung bis zum 15. Juni 2001 mit der Zahlung seit dem 16. Juni 2001 in Verzug.

## B)

Die Widerklage war demgemäss abzuweisen. Da schon die Kaufpreisforderung der Klägerin durch die Zahlung der Beklagten nicht erloschen ist, kann die Beklagte die Löschung der im Grundbuch zu Gunsten der Klägerin eingetragenen Globalgrundschulden nicht verlangen; das Grundbuch ist insoweit nicht im Sinne von § 894 BGB unrichtig.

Das Grundbuch wäre in Ansehung der streitgegenständlichen Grundschulden selbst dann nicht unrichtig, wenn – entgegen den Ausführungen unter A) – die Zahlungen der Beklagten

auf das Konto der Zedentin bei der B... Bank die Kaufpreisforderung der Klägerin zum Erlöschen gebracht hätte. Die durch die Grundschulden gesicherte Forderung der Klägerin ist nicht die an sie abgetretene Kaufpreisforderung gegen die Beklagte, sondern die Darlehensforderung gegen die Zedentin. Im Verhältnis zur Zedentin ist die Klägerin nur dann zur Bewilligung der Löschung der Grundschulden verpflichtet, wenn die gesicherte Forderung erfüllt ist. Demgemäss hat sich die Klägerin in ihrem Schreiben an den beurkundenden Notar vom 9. Oktober 1997 [GA 90], dessen Inhalt insoweit zur Weiterleitung an die jeweiligen Käufer bestimmt war, verpflichtet, die von den Käufern erworbenen Grundstücke aus der Mithaft für die Globalgrundschuld zu entlassen, wenn das Bauvorhaben vollendet ist und die Käufer die geschuldete Vertragssumme auf das Kaufpreissonderkonto Nr. ... des Bauträgers bei der Klägerin eingezahlt hatten. An der letztgenannten Voraussetzung fehlt es.

Hiervon abweichende Vereinbarungen konnten in dem notariellen Vertrag zwischen der Beklagten und der Zedentin nicht getroffen werden, weil die Klägerin an diesem Vertrag nicht beteiligt war.

Die Widerklage war danach abzuweisen.

### C)

Gründe, die Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen, sind nicht ersichtlich.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Kosten des in I. Instanz übereinstimmend für erledigt erklärten Feststellungsantrages waren nach § 91 a Abs. 1 ZPO ebenfalls der Beklagten aufzuerlegen. Die negative Feststellungsklage der Klägerin auf Feststellung, dass der Beklagten ein Löschungsanspruch gegenwärtig nicht zusteht, war bis zum Eintritt des erledigenden Ereignisses (Erhebung der Widerklage) zulässig und begründet. Für diese negative Feststellungsinteresse bestand insbesondere das erforderliche Feststellungsinteresse, da zuvor die Beklagte unter anderem in dem Schreiben vom 1. Oktober 2001 die Erteilung der Zustimmung zur Löschung der streitgegenständlichen Grundschulden von der Klägerin verlangt hatte.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711, 709 S. 2 ZPO.

...

...

...