

RECHTSPRECHUNG

Bürgerliches Recht

1. BGB §§ 171, 172; RBerG Art. 1 § 1 (*Nichtigkeit einer Vollmacht bei nichtigem korrespondierendem Geschäftsbesorgungsvertrag*)

- a) **Ist ein umfassender Geschäftsbesorgungsvertrag auf eine unzulässige Rechtsberatung gerichtet und daher wegen Verstoßes gegen Art. 1 § 1 RBerG i. V. mit § 134 BGB nichtig, so ist davon nach dem Schutzzweck grundsätzlich auch die vom Auftraggeber dem Geschäftsbesorger erteilte Vollmacht betroffen.**
- b) **§ 171 und § 172 BGB sowie die allgemeinen Grundsätze über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht kommen auch dann zur Anwendung, wenn die Bevollmächtigung des Geschäftsbesorgers gemäß Art. 1 § 1 RBerG i. V. mit § 134 BGB nichtig ist.**

BGH, Urteil vom 25.3.2003, XI ZR 227/02; mitgeteilt von *Wolfgang Wellner*, Richter am BGH

Zum Sachverhalt:

Die klagende Bank verlangt vom Beklagten die Rückzahlung zweier Darlehen, die sie ihm zur Finanzierung des Kaufpreises einer Eigentumswohnung gewährt hat. Der Beklagte wurde am 5.11.1992 von einem Anlagevermittler geworben, ohne Einsatz von Eigenkapital ein Studentenapartment im Rahmen eines Steuersparmodells zu kaufen. Noch am gleichen Tag unterbreitete er einer Steuerberatungsgesellschaft mbH (im folgenden: Geschäftsbesorgerin) ein notarielles Angebot auf Abschluss eines umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrages zum Erwerb der Eigentumswohnung. Zugleich erteilte er ihr eine unwiderrufliche Vollmacht zur Vornahme aller Rechtsgeschäfte, Rechtshandlungen und Maßnahmen, die für den Eigentumserwerb und gegebenenfalls die Rückabwicklung erforderlich oder zweckdienlich erschienen. Unter anderem wurde die Geschäftsbesorgerin bevollmächtigt, namens und für Rechnung des Beklagten den Kauf- und Werklieferungsvertrag, Darlehensverträge und alle erforderlichen Sicherungsverträge abzuschließen. Die Geschäftsbesorgerin nahm das Angebot mit notarieller Erklärung an. Sie schloss namens des Beklagten am 17.12.1992 mit dem Bauträger einen notariellen Kaufvertrag über die Eigentumswohnung ab und nahm zur Finanzierung des Kaufpreises von 82.551 DM sowie der Nebenkosten am gleichen Tag bei der Klägerin einen Zwischenkredit über 97.744 DM auf. Die endgültigen Darlehensverträge über 16.881 DM und 91.723 DM wurden von der Geschäftsbesorgerin für den Beklagten am 27.9./6.10.1993 mit der Klägerin geschlossen.

Seit April 1998 bediente der Beklagte die aufgenommenen Darlehen nicht mehr. Die Klägerin kündigte daraufhin mit Schreiben vom 15.7. und 30.9.1998 die Darlehensverträge fristlos. Mit der Klage nimmt sie den Beklagten auf Rückzahlung der Restdarlehen in Anspruch.

Der Beklagte hält dem unter anderem entgegen: Der Geschäftsbesorgungsvertrag und die mit ihm verbundene Vollmacht seien wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz unwirksam. Die demnach nichtigen Darlehensverträge seien zudem nach dem Haustürwiderrufgesetz widerrufen worden. Außerdem hafte die Beklagte wegen unterlassener Aufklärung und Fehlberatung auf Schadensersatz.

Die auf Zahlung von 109.686,70 DM zuzüglich Zinsen gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

Aus den Gründen:

Die Revision des Beklagten ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

(...)

II.

(...)

1. Der Revision kann (...) nicht gefolgt werden, soweit sie meint, die Darlehensvertragserklärungen seien vom Beklagten gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG a. F. wirksam widerrufen worden. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 144, 223, 226 ff. und Urteil vom 2.5.2000, XI ZR 108/99, WM 2000, 1247, 1248 f.) kommt es bei der Einschaltung eines Vertreters für die Widerruflichkeit der Vertragserklärung nach dem Haustürwiderrufgesetz grundsätzlich nicht auf die Haustürsituation des Vertretenen bei der Vollmachtserteilung, sondern auf die des Vertreters bei Abschluss des Darlehensvertrages an. Dass sich in den Fällen, in denen das Rechtsgeschäft aufgrund einer bindenden Weisung des Vertretenen im Sinne des § 166 Abs. 2 BGB zustande gekommen ist, bei wertender Betrachtung eine andere rechtliche Beurteilung ergeben kann (vgl. Senat, BGHZ a. a. O., 228 f.), ist hier ohne Bedeutung. Für eine solche Ausnahmesituation ist nichts ersichtlich; die Revision vermag eine vergleichbare Interessenlage auch nicht aufzuzeigen.

2. Indessen wendet sich die Revision zu Recht gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, die der Geschäftsbesorgerin erteilte Vollmacht sei gemäß § 171, § 172 BGB (analog) oder nach den allgemeinen Regeln über die Duldungsvollmacht der Klägerin gegenüber als gültig zu behandeln.

a) Richtig ist allerdings der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, der der notariellen Vollmachtserteilung zugrunde liegende umfassende Geschäftsbesorgungsvertrag sei wegen Verstoßes gegen Art. 1 § 1 Abs. 1 Satz 1 RBerG i. V. mit § 134 BGB nichtig. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bedarf derjenige, der ausschließlich oder hauptsächlich die Abwicklung des Grundstückserwerbs im Rahmen eines Bauträgermodells für den Käufer besorgt, der Erlaubnis nach Art. 1 § 1 RBerG. Ein ohne diese Erlaubnis abgeschlossener Geschäftsbesorgungsvertrag ist nichtig (BGHZ 145, 265, 269 ff.; Senatsurteile vom 18.9.2001, XI ZR 321/00, WM 2001, 2113, 2114 f., vom 14.5.2002, XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274, und vom 18.3.2003, XI ZR 188/02, Urteilsunr. S. 6, m. w. Nachw.). Auch im vorliegenden Streitfall oblag der Geschäftsbesorgerin nach dem Vertragsinhalt nicht die Wahrnehmung wirtschaftlicher Belange, wie z. B. die Prüfung der Rentabilität und Zweckmäßigkeit der Investitionsentscheidung. Vielmehr stellt die ihr eingeräumte Befugnis, ein ganzes Bündel von Verträgen für den Beklagten abzuschließen, eine gewichtige rechtsbesorgende Tätigkeit dar, die über das hinausgeht, was bei Geschäftsbesorgungen wirtschaftlicher Art üblich ist und gewöhnlich nicht als Betätigung auf rechtem Gebiet empfunden wird (vgl. BGH, Urteil vom 12.3.1987, I ZR 31/85, NJW 1987, 3005).

b) Die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages erfasst auch die der Geschäftsbesorgerin zur Ausführung des Vertrags erteilte Abschlussvollmacht. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kommt es hierfür nicht entscheidend darauf an, ob Vollmacht und Grundgeschäft nach dem erkennbaren Willen der Vertragsparteien zu einem einheitlichen Rechtsgeschäft gemäß § 139 BGB verbunden sind.

Welche Auswirkungen die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages auf die dem Geschäftsbesorger (Treuhand)

zum Zwecke der umfassenden Geschäftsbesorgung erteilte Vollmacht hat, ist streitig. Nach der – dem Berufungsurteil zugrunde liegenden – Auffassung kann der Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz nur dann – mittelbar – auch zur Nichtigkeit der Vollmacht führen, wenn die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages gemäß § 139 BGB auf die Vollmacht durchschlägt (*Edelmann*, DB 2001, 687, 688; *Ganter*, WM 2001, 195; *Sommer*, NotBZ 2001, 28, 29). Dies wird damit begründet, dass sich das Verbot des Art. 1 § 1 RBerG nur gegen den Rechtsberater richte und mithin nicht zur Nichtigkeit der Vollmacht führen könne, die als einseitiges Rechtsgeschäft durch den Vertragspartner des Rechtsberaters erteilt werde. Nach Auffassung des III. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 11.10.2001, III ZR 182/00, WM 2001, 2260, 2261 f.) führt der Verstoß gegen Art. 1 § 1 RBerG i. V. mit § 134 BGB demgegenüber unmittelbar und ohne weiteres auch zur Nichtigkeit der Vollmacht (so auch *Reiter/Methner*, VuR 2001, 193, 196 ff.). Zur Begründung hat der III. Zivilsenat auf den Schutzzweck des Rechtsberatungsgesetzes abgestellt. Art. 1 § 1 RBerG diene dem Schutz der Rechtsuchenden vor unsachgemäßer Beratung und Vertretung sowie deren häufig nachteiligen rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen. Dieser sei nur dann zu erreichen, wenn auch die die Vertretung ermöglichende Vollmacht für unwirksam erachtet werde. Der erkennende Senat hat bereits in seinem Urteil vom 14.5.2002 (XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274) zum Ausdruck gebracht, dass er mit Rücksicht auf die Zweckrichtung des Rechtsberatungsgesetzes der vom III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes vertretenen Auffassung zuneigt, und sich dieser mit Urteil vom 18.3.2003 (XI ZR 188/02, Urteils-umdr. S. 8) angeschlossen (ebenso BGH, Urteil vom 16.12.2002, II ZR 109/01, WM 2003, 247, 249, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen).

Zwar erfolgt die Vollmachtserteilung durch einseitige Willenserklärung des Vertretenen (siehe z. B. *Soergel/Leptien*, BGB, 13. Aufl., § 167 Rdnr. 4; *MünchKomm/Schramm*, BGB, 4. Aufl., § 167 Rdnr. 4; differenzierend *Müller-Freienfels*, Die Vertretung beim Rechtsgeschäft, S. 243 ff.). Dies schließt es aber nicht aus, die Wirksamkeit der Vollmacht nach dem Schutzzweck des Art. 1 § 1 RBerG zu beurteilen. Die gegenteilige Ansicht berücksichtigt nicht hinreichend, dass die Bevollmächtigung in Fällen der vorliegenden Art fester Bestandteil der von dem Rechtsberater einseitig vorgegebenen Vertragsbedingungen ist und darüber hinaus regelmäßig nicht frei widerrufen werden kann. Es wäre daher verfehlt, unter diesen besonderen Umständen den Unterschied zwischen „einseitigen“ und „mehrseitigen“ Rechtsgeschäften und nicht den Schutzzweck des Art. 1 § 1 RBerG in den Vordergrund zu stellen.

c) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die streitige Vollmacht weder in (entsprechender) Anwendung von § 171 Abs. 1 und § 172 Abs. 1 BGB noch nach den allgemeinen Regeln über die Duldungsvollmacht der Klägerin gegenüber für wirksam zu erachten.

aa) § 171 und § 172 BGB sowie die Grundsätze über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht sind allerdings – anders als die Revision meint – auch dann anwendbar, wenn die Bevollmächtigung des Geschäftsbesorgers unmittelbar gegen Art. 1 § 1 RBerG verstößt und gemäß § 134 BGB nichtig ist. Die §§ 171 bis 173 BGB sowie die Grundsätze der Duldungs- und Anscheinsvollmacht sind Anwendungsfälle des allgemeinen Rechtsgrundsatzes, dass derjenige, der einem gutgläubigen Dritten gegenüber zurechenbar den Rechtsschein einer Bevollmächtigung eines anderen setzt, sich so behandeln lassen muss, als habe er dem anderen wirksam Vollmacht erteilt (vgl. BGHZ 102, 60, 64; Senatsurteil vom 14.5.2002, XI ZR

155/01, WM 2002, 1273, 1274 f.). Dies gilt, soweit gesetzgeberische Wertungen nicht entgegenstehen, grundsätzlich ohne Rücksicht darauf, aus welchen Gründen sich die Bevollmächtigung eines anderen als nichtig erweist (vgl. BGHZ 144, 223, 230; Senatsurteil vom 22.10.1996, XI ZR 249/95, WM 1996, 2230, 2232). Nur so kann dem Schutz des Rechtsverkehrs, den die allgemeine Rechtsscheinhaftung bezweckt, ausreichend Rechnung getragen werden. Dementsprechend ist der erkennende Senat bereits in seinen Urteilen vom 18.9.2001 (XI ZR 321/00, WM 2001, 2113, 2115) und vom 14.5.2002 (XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1275) davon ausgegangen, dass der Vertragspartner bei einem Verstoß des Vertreters gegen das Rechtsberatungsgesetz den Schutz von § 171 und § 172 BGB bzw. der allgemeinen Rechtsscheinhaftung genießt.

Die Ausführungen der Revision geben zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlass. Das Verbot unerlaubter Rechtsberatung richtet sich nicht gegen den Vertragspartner des vertretenen Rechtsuchenden, sondern gegen den Vertreter. Es soll den Rechtsuchenden vor sachkundigen unbefugten Rechtsberatern schützen (BGHZ 15, 315, 317), betrifft also das Innenverhältnis zwischen dem Vertreter und dem Vertretenen. Dem Vertragspartner gleichwohl den Schutz der §§ 171 ff. BGB sowie der Grundsätze über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht zu versagen, besteht umso weniger Anlass, als der Vertretene sich gegebenenfalls an seinen unbefugten Rechtsberater halten kann.

bb) § 172 Abs. 1 BGB setzt – wie das Berufungsgericht nicht verkannt hat – voraus, dass der Klägerin spätestens bei Abschluss der Darlehensverträge vom 27.9./6.10.1993 entweder das Original oder eine Ausfertigung der notariellen Vollmachtsurkunde vom 5.11.1992 vorgelegt worden ist (vgl. BGHZ 102, 60, 63; Senatsurteile vom 22.10.1996, XI ZR 249/95, WM 1996, 2230, 2232, und vom 14.5.2002, XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274). Die Prozessparteien haben dazu streitig vorgetragen. Feststellungen hat das Berufungsgericht insoweit nicht getroffen. In der Revisionsinstanz kann die der Geschäftsbesorgerin erteilte Vollmacht danach nicht gemäß § 172 Abs. 1 BGB als wirksam behandelt werden.

cc) Allerdings kann eine nicht wirksam erteilte Vollmacht über § 171 und § 172 BGB hinaus aus allgemeinen Rechtscheinsgesichtspunkten dem Geschäftspartner gegenüber als wirksam zu behandeln sein (vgl. BGHZ 102, 60, 62, 64 ff.). Das ist der Fall, wenn das Vertrauen des Dritten auf den Bestand der Vollmacht an andere Umstände als an die Vollmachtsurkunde anknüpft und nach den Grundsätzen über die Duldungsvollmacht schutzwürdig erscheint (BGHZ 102, 60, 62, 64; Senatsurteile vom 22.10.1996, XI ZR 249/95, WM 1996, 2230, 2232, und vom 14.5.2002, XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274 f.). In Betracht kommen dabei ausschließlich bei oder vor Vertragsschluss vorliegende Umstände. Denn eine Duldungsvollmacht ist nur gegeben, wenn der Vertretene es – in der Regel über einen längeren Zeitraum – wissentlich geschehen lässt, dass ein anderer für ihn ohne eine Bevollmächtigung als Vertreter auftritt und der Vertragspartner dieses bewusste Dulden dahin versteht und nach Treu und Glauben verstehen darf, dass der als Vertreter Handelnde bevollmächtigt ist (st. Rspr., siehe etwa BGH, Urteile vom 10.3.1953, I ZR 76/52, LM § 167 BGB Nr. 4, vom 15.12.1955, II ZR 181/54, WM 1956, 154, 155, vom 9.11.1989, VII ZR 200/88, WM 1990, 481, 482, und vom 13.5.1992, IV ZR 79/91, VersR 1992, 989, 990; Senatsurteil vom 14.5.2002, XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1275).

So ist es hier aber nicht: Der Umstand, dass der Beklagte auf die Mitteilung der Klägerin vom 30.12.1992 über das mit Ver-

trag vom 17.12.1992 zur Vorfinanzierung des Kaufpreises errichtete Darlehenskonto geschwiegen, ihr am 5.11.1992 eine Ermächtigung zum Einzug von Forderungen erteilt, Gehaltsnachweis und Steuererklärung vorgelegt sowie die Sicherungszweckerklärung unterschrieben zurückgesandt hat, begründet entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts in Bezug auf die streitgegenständlichen Darlehensverträge vom 27.9./6.10.1993 keinen Rechtsschein für eine Duldungsvollmacht. Zwar hat der erkennende Senat in der zitierten Entscheidung vom 22.10.1996 (XI ZR 249/95, WM 1996, 2230, 2232) eine Anwendung der Regeln über die Duldungsvollmacht in einem Fall bejaht, in dem der Vertretene auf eine Mitteilung der Bank über die Einrichtung von Darlehenskonten für ihn geschwiegen, den vollmachtlosen Vertreter an dem zeitlich unmittelbar danach vorgenommenen Abschluss des Darlehensvertrages nicht gehindert hatte und die kreditgebende Bank dieses Verhalten des Vertretenen unabhängig von der Wirksamkeit der notariellen Vollmacht dahin werten konnte, der als Vertreter Handelnde habe Vollmacht. Damit kann aber der vorliegende Streitfall – anders als die Revisionserwiderung meint – nicht verglichen werden. Die Mitwirkungshandlungen des Beklagten betreffen alle lediglich die Vorfinanzierung des Kaufpreises und haben keinen Bezug zu den erst rund neun Monate später von der Geschäftsbesorgerin in seinem Namen abgeschlossenen Darlehensverträgen. Für die Annahme, dass der Beklagte hinsichtlich dieser Verträge einen rechtlich relevanten Rechtsschein nach den Grundsätzen der Duldungsvollmacht gegenüber der Klägerin hervorgerufen hat, fehlt daher die notwendige Tatsachengrundlage. Dass die Klägerin bei Abschluss der endgültigen Darlehensverträge nicht nur auf die notarielle Vollmachtsurkunde vom 5.11.1992 vertraut, sondern die Mitwirkungshandlungen des Beklagten für ein bewusstes „Dulden“ des Handelns der Geschäftsbesorgerin gehalten und zur Grundlage ihrer Willensentscheidungen gemacht hat, ist von ihr in den Tatsacheninstanzen auch nicht geltend gemacht worden.

2. MaBV §§ 3, 7 (Unzulässige Vermischung der Sicherheiten der §§ 3 und 7 MaBV)

Eine Vermischung der Sicherheiten des § 3 MaBV und des § 7 MaBV in der Form, dass sich eine Bürgschaft nach § 7 MaBV mit Baufortschritt reduziert, ist unzulässig.

BGH, Urteil vom 6.5.2003, XI ZR 33/02; mitgeteilt von *Wolfgang Wellner*, Richter am BGH

Zum Sachverhalt:

Die Kläger schlossen einen notariellen Kaufvertrag mit dem Bauträger K. über zwei zu errichtende Eigentumswohnungen. Der Kaufpreis in Höhe von 519.640 DM – finanziert durch ein Darlehen der B-Bank – sollte nach § 3 Nr. 1 des Vertrages in Raten nach Baufortschritt, die erste Rate von 30 % nach Beginn der Erdarbeiten, gezahlt werden, oder – alternativ nach § 3 Nr. 2 – binnen 14 Tagen, nachdem der Bauträger den Käufern eine der MaBV entsprechende Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts ausgehändigt hatte, die „nach Erreichen des jeweiligen Bautenstandes und Vorliegen der übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen wieder zurückzugeben ist“.

Am 17.12.1996 gab die Beklagte gegenüber den Klägern eine Bürgschaftserklärung über eine selbstschuldnerische Bürgschaft ab, die auszugsweise wie folgt lautete:

„Zur Sicherung aller etwaigen Ansprüche des Auftraggebers gegen den Gewerbetreibenden auf Rückgewähr oder Auszahlung der vorgenannten Vermögenswerte, die der Gewerbetreibende erhalten hat oder zu deren Verwendung er ermächtigt worden ist,

übernehmen wir ... hiermit die selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage bis zum Höchstbetrag von DM 519.640 ...

Der verbürgte Höchstbetrag vermindert sich jeweils um den Betrag, der nach dem obigen Kaufvertrag zur Zahlung fällig ist.“

Daraufhin zahlten die Kläger, die ihre Ansprüche aus der Bürgschaft der darlehensfinanzierenden B-Bank abgetreten haben, den vollen Kaufpreis.

Weil der Bauträger seiner Verpflichtung, das Objekt bis zum 31.12.1997 fertigzustellen, nicht nachkam, traten die Kläger vom Vertrag zurück und verlangten, gestützt auf die Bürgschaft und eine Ermächtigung der B-Bank, an diese Zahlung von 519.640 DM (= 265.687,71 €) nebst 4 % Zinsen, Zug um Zug gegen Erteilung einer Löschungsbeihiligung für die zugunsten der Bank eingetragene Sicherungsgrundschuld, hilfsweise auch Zug um Zug gegen Löschung einer zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung.

Das Landgericht hat der Klage mit Rücksicht auf eine Reduzierung der Bürgschaft um die mit Beginn der Erdarbeiten fällige erste Kaufpreiskursrate von 155.892 DM nur in Höhe von 363.748 DM stattgegeben. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen die Kläger den Zahlungsanspruch in voller Höhe weiter.

Aus den Gründen:

Die Revision der Kläger ist nicht begründet.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Der Höchstbetrag der Bürgschaft habe sich um die schon vor der Rücktrittserklärung der Kläger fällig gewordene erste Kaufpreiskursrate vermindert. Eine andere Auslegung komme angesichts des eindeutigen Wortlauts der Bürgschaftserklärung, die auf die in § 3 Abs. 1 des Kaufvertrages festgelegte Ratenzahlungsweise nach Baufortschritt Bezug nehme, nicht in Betracht. Ein etwaiger Verstoß der beschränkten Bürgschaft gegen § 7 Abs. 1 MaBV sei im Verhältnis der Parteien nicht berücksichtigungsfähig, da sich die Makler- und Bauträgerverordnung nicht an Kreditinstitute richte. Die Regelung über die Reduzierung der Höchstbetragsbürgschaft, die bereits nach ihrem äußeren Erscheinungsbild als AGB-Klausel angesehen werden könne, verstoße nicht gegen § 3 AGBG, weil sich die Höhe einer Bürgschaft grundsätzlich aus den jeweils zu sichernden Forderungen ergebe. Auch eine unangemessene Regelung im Sinne von § 9 AGBG liege nicht vor, weil ein etwaiger Verstoß gegen die MaBV das hier maßgebliche AGB-Verhältnis zwischen den Klägern als Kunden und der Beklagten als Verwenderin nicht berühre.

II.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung stand. Die in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt überprüfbare (vgl. BGH, Urteil vom 27.6.2001, VIII ZR 235/00, WM 2001, 1863, 1864), zur Abweisung der Klage führende Auslegung des Bürgschaftsvertrages durch das Berufungsgericht ist rechtlich nicht zu beanstanden.

1. Bei der Vereinbarung, „der verbürgte Höchstbetrag vermindert sich jeweils um den Betrag, der nach dem obigen Kaufvertrag zur Zahlung fällig ist“, handelt es sich – entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts – nicht um eine AGB-Klausel, die das Revisionsgericht selbständig auslegen könnte (BGHZ 121, 173, 178), sondern um eine Individualvereinbarung. Zwar entspricht die Bürgschaft – obwohl nicht als MaBV-Bürgschaft bezeichnet – im Übrigen weitgehend der Anlage 7 des Musterentwurfs der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum § 34 c Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung (abgedruckt bei *Marcks*, MaBV,