

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_104/64

URTEIL

Verkündet am

30. Juni 1967

H i r t h ,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft für
W [REDACTED] - und B [REDACTED] m.b.H., D [REDACTED],
B [REDACTED]straße / bis [REDACTED], vertreten durch ihre Ge-
schäftsführer Dr. I [REDACTED] und Dr. S [REDACTED],

Beklagte, Revisionsklägerin
und Anschlußrevisionsbe-
klagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

g e g e n

1. den Postwart Willibrod W e [REDACTED], M [REDACTED]/
Westf., M [REDACTED]weg [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Hedwig W e [REDACTED] geb. F [REDACTED],
wohnhaft ebenda,

Kläger, Revisionsbeklagte
und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Juni 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten und die Anschlußrevision der Kläger gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 15. April 1964 werden zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens werden 1/3 den Klägern, 2/3 der Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte baute in den Jahren 1957 bis 1959 in M [REDACTED] /Westfalen am M [REDACTED] weg sieben Wohnblocks zu je 4 Kaufeigenheimen. Die Kläger bewarben sich um eines dieser Eigenheime und schlossen am 26. April 1958 mit der Beklagten einen notariell beurkundeten formularmäßigen "Träger-Bewerber-Vertrag" ab. Es hieß darin wie folgt:

Vorbemerkungen:

(1.) Der Träger-Bewerber-Vertrag regelt das Nutzungsrecht des Bewerbers um ein Eigenheim ...

- 3 -

bis zur Übertragung unter Festlegung der gegenseitigen Verpflichtungen zwischen Träger und Bewerber. In dem Vertrag wird die Anwartschaft des Bewerbers auf Übertragung begründet und die Form der Erbringung der Eigenleistung festgelegt.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Der Träger räumt den Bewerbern eine Anwartschaft ein auf Übertragung eines Eigenheims in M. Westf., Am M. Weg, I. Bauabschnitt, Block B zu Eigentum

(3) Bis zur Übertragung überläßt er das Grundstück nebst Gebäuden den Bewerbern zur Nutzung.

§ 3

Zeitpunkt des Inkrafttretens

Das Nutzungsverhältnis kommt durch die Übergabe an die Bewerber zustande.

§ 6

Verpflichtung zur Übertragung

(1) Der Träger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung durch die Bewilligungsbehörde, spätestens jedoch 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit, auf Antrag gemäß den im Bewilligungsbescheid getroffenen Bestimmungen,

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



die Übertragung zu Eigentum vorzunehmen.

.....

(4) Bei der Übertragung ist das vorgesehene
Muster des Kauf- und Übereignungsvertrages
..... zugrunde zu legen.

§ 7

Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis soll den Betrag nicht übersteigen, der vom Träger für Grunderwerb und Erschließung sowie Aufbau und Einrichtung und anteilig für Gemeinschaftsanlagen aufgewendet worden ist.

Der Vereinbarung einer Eigenleistung von 7 000 DM lag die Annahme zugrunde, daß sich die Kosten für das Kaufeigenheim voraussichtlich auf 40 000 DM - davon 3 600 DM für das Grundstück bei einer Grundstücksgröße von 400 qm - belaufen würden. Durch Schreiben vom 24. September 1958 teilte die Beklagte den Klägern mit, "nach der endgültigen Vermessung" sei das für sie vorgesehene Grundstück 667 qm groß, so daß ein Mehrpreis von 2 403 DM entstehe. Die Kläger haben außer den zunächst vereinbarten 7 000 DM auch diesen Betrag entrichtet.

Am 8. Januar 1959 übergab die Beklagte den Klägern das im Grundbuch von M [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 178 eingetragene Grundstück M [REDACTED] weg [REDACTED] - Flur 134 Flur-

stücke 427, 428, 431, 434, 436 und 442 -. Die Kläger zogen in das darauf errichtete Kaufeigenheim ein und zahlten an die Beklagte als weitere Eigenleistung noch 5 500 DM.

Am 16. November 1959 genehmigte die Stadt M [REDACTED] die durch die Beklagte für das gesamte den Klägern übergebene Grundstück erstellte, durch die Parteien und den Architekten Sc [REDACTED] der Beklagten unterschriebene Anzeige über die Schlußabrechnung und endgültige Lastenberechnung.

Zu Meinungsverschiedenheiten, die zu dem vorliegenden Rechtsstreit führten, kam es zwischen den Parteien in der Folgezeit wegen des behördlicherseits verlangten Baues von Garagen. Das Bauordnungsamt der Stadt Münster hatte der Beklagten in einem Bauschein vom 20. Januar 1958, durch den ihr unter Angabe des Klägers zu 1) als Bewerber die Baugenehmigung für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück M [REDACTED] weg Nr. [REDACTED] erteilt worden war, unter Hinweis auf § 2 Nr. 1 der Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939 in Verbindung mit Bestimmungen der Baugebietsordnung vom 22. Juli 1957 aufgegeben, auf dem Grundstück oder in dessen Nähe einen Kraftfahrzeugeinstellplatz zu schaffen. Nach der Gebrauchsabnahme des Neubaues am 28. Januar 1959 wiederholte das Bauordnungsamt in einem Gebrauchsabnahmeschein vom selben Tage diese Forderung. Die Kläger erwirkten daraufhin eine Bauerlaubnis für den Bau einer Garage auf dem

ihnen übergebenen Grundstück. Zu diesem Bau erteilte die Beklagte am 5. August 1959 ihre Zustimmung.

Der Beklagten war wie für das Kaufeigenheim der Kläger so auch für die anderen zu dem Bauvorhaben gehörenden Eigenheime die Schaffung je eines Kraftfahrzeugeinstellplatzes aufgegeben worden. Sie war ursprünglich davon ausgegangen, auf einem an die Wohnblocks angrenzenden, an einer Umgehungsstraße gelegenen Grundstück zehn Garagen bauen zu können. Dadurch in Verbindung mit der Errichtung von je einer Garage auf den zu der Umgehungsstraße hin gelagerten Eckgrundstücken der sieben Wohnblocks - eines dieser Grundstücke ist das den Klägern übergebene - glaubte sie die hier in Rede stehenden Auflagen erfüllen zu können. Im Laufe des Jahres 1959 erfuhr jedoch ihr Architekt, daß das Landesstraßenbauamt die für die Errichtung von zehn Garagen hinsichtlich des Bauabstandes zu der Umgehungsstraße erforderlichen Ausnahmegenehmigungen nicht erteilen werde.

Die Beklagte faßte daraufhin den Plan, nunmehr am Ende jedes zwischen den Wohnblocks gelegenen Stichwegs drei - statt zwei - Garagen auf den Kopfgrundstücken zu errichten. Diesen Plan legte sie am 27. Januar 1960 und am 19. August 1960 auf zwei Bewerberversammlungen, deren Verlauf zwischen den Parteien zum Teil umstritten ist, den Bewerbern - unter ihnen dem Kläger zu 1) - näher dar. Anfang März 1961 teilte sie dem Bevollmächtigten der Kläger mit, daß die Not-

wendigkeit der Schaffung von Garagenplätzen für alle daran interessierten Bewerber eine Neu-Parzellierung auch des den Klägern übergebenen Grundstücks erforderlich gemacht habe. Die Parzellen 436, 442, 431 und 427 - insgesamt 29 qm groß - seien deshalb ausparzelliert worden.

Nach erfolgloser schriftlicher Aufforderung an die Kläger zur Duldung des Baues der Garagen entsprechend den Plänen der Beklagten kündigte diese durch ein weiteres Schreiben an die Kläger vom 14. Juni 1962 den Träger-Bewerber-Vertrag sowie das Nutzungsverhältnis und forderte die Kläger zur Räumung des Grundstücks auf.

Die Kläger begehren in erster Linie Verurteilung der Beklagten zur Auflassung des gesamten den Klägern übergebenen Grundstücks, hilfsweise a) die Feststellung, daß sie ein Anwartschaftsrecht auf Übereignung des Grundstücks erworben hätten, und daneben b) die Verurteilung der Beklagten zur Mitwirkung bei einem entsprechenden "Kauf- und Übereignungsvertrag" nach § 6 Abs. 4 des Träger-Bewerber-Vertrages. Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten.

Das Landgericht hat dem Hauptklageantrag entsprochen. Das Berufungsgericht hat das Urteil des Landgerichts abgeändert; unter Abweisung der Klage im übrigen hat es auf den ersten Hilfsantrag hin, den es unter Heranziehung des zweiten Hilfsantrags entsprechend ausgelegt hat, festgestellt, daß die

Beklagte verpflichtet sei, mit den Klägern einen Kauf- und Übereignungsvertrag über das gesamte Grundstück nach Muster 12 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (MinBl NW 1957, 673) - WFB 1957 - auf der Grundlage des Träger-Bewerber-Vertrags abzuschließen. Mit der dagegen eingelegten Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger bitten mit der Anschlußrevision, ihren in der Berufungsinstanz gestellten Anträgen in vollem Umfang zu entsprechen. Beide Parteien beantragen ferner Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A. Zur Anschlußrevision der Kläger

I.

Das Berufungsgericht hat zutreffend einen Anspruch der Kläger unmittelbar auf Auflassung des Grundstücks verneint.

Mit der Anschlußrevision mag davon ausgegangen werden, daß der zwischen den Parteien am 26. April 1958 abgeschlossene Träger-Bewerber-Vertrag jedenfalls in den hier umstrittenen Punkten typische Vertragsbedingungen enthält, die über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinaus Anwendung finden und deshalb der selbständigen Auslegung durch das Revisionsgericht zugänglich sind. Auch dann halten die Aus-

fürhungen des Berufungsgerichts zu der Frage, ob die Kläger aus § 6 des Vertrages einen unmittelbaren Auflassungsanspruch haben, den Angriffen der Anschlußrevision stand;

Nach § 6 Abs. 1 des Vertrages entsteht zwar unter den dort genannten Voraussetzungen eine Verpflichtung der Beklagten, "die Übertragung zu Eigentum vorzunehmen." Zutreffend hat das Berufungsgericht dazu jedoch darauf hingewiesen, daß nach Absatz 4 des § 6 bei der Übertragung das vorgesehene Muster des Kauf- und Übereignungsvertrages - dies ist das "Muster 12 WFB 1957 - Kauf- und Übereignungsvertrag" - zugrunde zu legen ist. Dieses Muster - nach seinen Vorbemerkungen "ein Rahmenvertrag, der nur die notwendigen Vertragsbestimmungen enthält und an den kenntlich gemachten Stellen der Ergänzung im Einzelfall bedarf" - sieht u.a. Vereinbarungen über den Kaufpreis, seine Belegung, die Nutzung des Grundstücks und andere Einzelregelungen vor.

Die Kläger haben keinen vom Abschluß eines solchen Vertrages unabhängigen, selbständigen Auflassungsanspruch. Der Anschlußrevision ist zwar zuzugeben, daß § 6 Abs. 1 des Träger-Bewerber-Vertrages eine dem Schutz des Bewerbers dienende zeitliche Grenze setzt. Diesem Schutzzweck ist jedoch dadurch hinreichend Rechnung getragen, daß dem Bewerber bei Vorliegen der Voraussetzungen dieses Absatzes ein Anspruch auf Abschluß eines Vertrages nach § 6 Abs. 4 zusteht. Dies gilt umso mehr, als die in dem Muster vorgesehenen Einzelregelungen zum

Teil ersichtlich nicht nur das Interesse der unmittelbar Beteiligten im Auge haben, wie zum Beispiel die Verpflichtung des Erwerbers, "die mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen geförderten Wohnungen nur entsprechend den Auflagen des Bewilligungsbescheides zu nutzen." Den Klägern steht daher ein Auflassungsanspruch außerhalb eines solchen Vertrages nicht zu.

II.

Das Berufungsgericht hat den Hilfsantrag der Kläger auf Verurteilung der Beklagten, bei einem Vertrag nach § 6 Abs. 4 des Träger-Bewerber-Vertrages mitzuwirken, für nicht hinreichend bestimmt erachtet und deshalb als unzulässig abgewiesen. Zutreffend hat es dazu ausgeführt, die Verpflichtungen der Beklagten seien auf die Abgabe von erst im Hauptvertrag näher festzulegenden, schwierig zu bestimmenden Willenserklärungen gerichtet. Da diese Willenserklärungen im Falle der Verurteilung der Beklagten nach § 894 ZPO als mit der Rechtskraft des Urteils abgegeben anzusehen seien, müsse der Inhalt der Willenserklärungen auf Grund des Antrages genau feststellbar sein. Daran fehle es.

Die Anschlußrevision greift diese Ausführungen nicht an, rügt aber, daß das Berufungsgericht seine Fragepflicht (§ 139 ZPO) verletzt habe, da es trotz der Bitte der Kläger um entsprechende Hinweise nicht auf Vervollständigung des Antrages hingewirkt habe. Die Kläger hätten dann in ihren Antrag die Bestimmungen

des erwähnten Vertragmusters aufgenommen und dieses Muster entsprechend ergänzt. - Auch mit dieser Rüge dringt die Anschlußrevision nicht durch. Die Kläger hatten sich durch wiederholte Hinweise des Berufungsgerichts veranlaßt gesehen, ihrem Hauptantrag Hilfsanträge anzufügen (Schriftsatz der Kläger vom 22. Februar 1964). In der Begründung ihres hier erörterten Hilfsantrages hatten sie betont, ohne Mitwirkung der Beklagten seien sie nicht in der Lage, "weitere Einzelheiten für den etwa notwendigen Abschluß eines Kauf- und Übereignungsvertrages gemäß § 6 Abs. 4 des Träger-Bewerber-Vertrages anzugeben." Im Hinblick auf dieses Vorbringen, mit dem sich die Anschlußrevision in Widerspruch setzt, brauchte das Berufungsgericht nicht davon auszugehen, daß die Kläger ihren Antrag nach einem Hinweis des Gerichts in der von der Anschlußrevision vorgetragenen Weise ergänzen würden. Schon deshalb liegt eine Verletzung der richterlichen Fragepflicht in der Richtung der durch die Anschlußrevision erhobenen Rüge nicht vor.

III.

Die Anschlußrevision kann nach alledem keinen Erfolg haben. Sie war daher zurückzuweisen.

B. Zur Revision der Beklagten.

I.

Das Berufungsgericht hat den hilfsweise gestellten Feststellungsantrag der Kläger unter Berücksichtigung des oben unter A. II erörterten Leistungsantrages dahin ausgelegt, die Kläger beantragten wenigstens die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten, mit den Klägern einen Kauf- und Übereignungsvertrag über das Grundstück nach Muster 12 WFB 1957 abzuschließen. Es hat den so verstandenen Feststellungsantrag auf Grund der Erwägung für zulässig erachtet, daß er hier erheblich schneller als eine - an sich mögliche - Leistungsklage die zwischen den Parteien bestehende Streitfrage - Verpflichtung der Beklagten zum Verkauf und zur Übereignung des gesamten Grundstücks einschließlich der kleineren Parzellen - kläre und praktisch zu einer abschließenden, prozeßwirtschaftlich sinnvollen Entscheidung führe. Es sei daher in Anwendung des Grundsatzes einer vernünftigen Prozeßwirtschaftlichkeit untunlich, die Kläger auf die Leistungsklage zu verweisen.

Diese Ausführungen, die die Revision nicht angreift, unterliegen keinen Bedenken. In eine auf Abschluß eines Vertrages nach § 6 Abs. 4 des Träger-Bewerbor-Vertrages gerichtete Leistungsklage wären Einzelheiten eines solchen Vertrages aufzunehmen, die einerseits im Falle ihrer Einbeziehung in den vorliegenden Rechtsstreit diesen unnötig ausweiten

und belasten könnten, deren Regelung unmittelbar durch die Parteien andererseits nach Klärung des vorstehend bezeichneten Streitpunkts jedenfalls nach dem vom Berufungsgericht festgestellten derzeitigen Stand der Dinge keine Schwierigkeiten erwarten läßt. Bei dieser Sachlage hat das Berufungsgericht das Feststellungsinteresse der Kläger trotz an sich gegebener Möglichkeit einer Leistungsklage mit Recht bejaht (vgl. zur Frage der Zulässigkeit einer Feststellungsklage trotz Möglichkeit der Erhebung einer entsprechenden Leistungsklage unter dem Gesichtspunkt einer gesunden Prozeßökonomie auch BGHZ 2, 250, 252).

II.

Das Berufungsgericht hat bei der Auslegung des Träger-Bewerber-Vertrages ausgeführt, aus dem Vertrag selbst gehe nicht hervor, welches der vier Grundstücke des Blocks B die Kläger hätten bekommen sollen und wie die einzelnen Grundstücke hätten umgrenzt sein sollen. Die Vereinbarungen der Parteien müßten dahin verstanden werden, daß es der Beklagten habe überlassen bleiben sollen, das an die Kläger zu übertragende Grundstück und seine genauen Grenzen festzulegen. So sei durch die Übergabe des Grundstücks an die Kläger am 8. Januar 1959 auch tatsächlich verfahren worden.

Die Revision meint, der Vertrag ergebe für eine solche Auslegung keine Anhaltspunkte. Das Berufungsgericht habe die rechtlichen Grenzen der Auslegung

überschritten. Die Parteien hätten sich in dem notariell beurkundeten Träger-Bewerber-Vertrag nicht über den Gegenstand der Auflassung geeinigt, der Vertrag sei daher unwirksam.

Dieser Angriff geht fehl. Es mag dahinstehen, ob die Auslegung durch das Berufungsgericht in der hier erörterten Frage aus den oben unter A. I eingangs genannten Gründen in vollem Umfang der revisionsgerichtlichen Nachprüfung zugänglich ist, oder ob die Auslegung deshalb, weil die Art der Bestimmung des Grundstücks in dem Vertragsmuster offen geblieben und die Ergänzung des Musters den Beteiligten überlassen worden ist, als in erster Linie dem Tatrichter zustehend in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachprüfbar ist, nämlich nur in der Richtung, ob sie gegen Denkgesetze, Auslegungsgrundsätze oder allgemeine Erfahrungssätze verstößt oder auf Nichtbeachtung wesentlichen Verfahrensstoffs beruht. Denn auch einer uneingeschränkten Nachprüfung hält die Auslegung durch das Berufungsgericht stand.

Der Revision ist zwar zuzugeben, daß nicht erklärt ist und nicht Gegenstand der Auslegung sein kann, was im Text einer Willenserklärung nicht in irgendeiner Form zum Ausdruck kommt (Staudinger/Coing, BGB 11. Aufl. § 133 Nr. 24; BGB-RGRK 11. Aufl. § 133 Anm. 12). Andererseits hat sich die Auslegung nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdruckes, sondern an dem wirklichen Willen zu orientieren (§ 133 BGB). Neben dem Wortlaut einer Erklärung, der nur den Ausgangs-

punkt der Auslegung ergibt, sind insbesondere auch die begleitenden Umstände und der mit dem Rechtsgeschäft verfolgte wirtschaftliche Zweck zu berücksichtigen. Erklärt ist auch das, was sich als selbstverständliche Folge aus dem ganzen Zusammenhang der getroffenen Abreden darstellt (BGB-RGRK aaO; RG Gruchot 54, 386).

Für den Zusammenhang der getroffenen Vereinbarungen und die Begleitumstände war hier u.a. kennzeichnend, daß die Errichtung des gesamten im Vertrag bezeichneten Blocks B mit vier Kaufeigenheimen, von denen eines die Kläger bekommen sollten, Sache der Beklagten war. An sie hatten sich die Bewerber zu wenden, wenn sie am Erwerb eines dieser Eigenheime interessiert waren, sie hatte infolgedessen auch den erforderlichen Überblick über die Wohnbedürfnisse, die finanziellen Mittel und die Wünsche der einzelnen Bewerber oder konnte sich diesen Überblick jedenfalls verschaffen. Die Beklagte konnte daher auch am ehesten übersehen, ob und gegebenenfalls wie die Wünsche der einzelnen Bewerber miteinander in Einklang zu bringen waren und wie die einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung dieser Wünsche sowie der objektiven wirtschaftlichen und sonstigen Gegebenheiten am zweckmäßigsten zu umgrenzen waren. Unter diesen Umständen bestehen gegen die Auslegung des Berufungsgerichts, daß die Bestimmung des den Klägern zu übertragenden Grundstücks und die Festlegung seiner Grenzen der Beklagten habe überlassen bleiben sollen (§ 315 BGB), keine Bedenken. Rechtlich bedenkenfrei hat das Berufungsgericht eine Bestätigung für die

Richtigkeit seiner Auslegung darin gefunden, daß die Parteien auch tatsächlich so verfahren sind.

Diese Auslegung verstößt auch nicht, wie die Revision meint, gegen die allgemeine kaufmännische Erfahrung. Sie trägt den Belangen beider Parteien angemessen Rechnung, und zwar denen der Kläger dadurch, daß die Beklagte die ihr übertragene Bestimmung nach der Auslegungsregel des § 315 Abs. 2 BGB im Zweifel nach billigem Ermessen vorzunehmen hatte. Keiner Erörterung bedarf, ob die Beklagte in der Ausübung ihres Ermessens, wenn nicht hinsichtlich der Umgrenzung des Grundstücks, so doch hinsichtlich seiner Lage zusätzlich dadurch festgelegt war, daß der Bauschein vom 20. Januar 1958 die Kläger als Bewerber des Grundstücks Maikottenweg Nr. 24 ausgewiesen hatte.

Keine Bedenken ergeben sich auch aus dem Form-
erfordernis des § 313 BGB. Der zwischen den Parteien
zustandegekommene Vertrag ist rechtlich als Geschäfts-
besorgungsvertrag besonderer Art anzusehen (zu dem in
dieser Hinsicht ähnlichen Träger-Siedler-Vertrag vgl.
die Entscheidungen des Senats BGHZ 16, 334, 338, und
20, 172, 174). Er ergab (anders als der Betreuer - Bau-
herren-Vertrag in dem vom Senat durch Urt. v. 24. Februar
1967 - V ZR 109/65 - WM 1967, 531 - entschiedenen
Fall) nicht eine Pflicht zur Grundstücksübergabe
kraft Gesetzes, sondern begründete für die Kläger
lediglich eine Anwartschaft und für die Beklagte eine
Verpflichtung zum Abschluß eines Grundstückskauf- und
Übergabungsvertrages. Als Vorvertrag zum Abschluß

eines solchen Vertrages bedurfte er der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung (§ 313 BGB; Palandt BGB 26. Aufl., § 313 Anm. 2 a; BGB-RGRK 11. Aufl. § 313 Anm. 7). Dieses Formerfordernis bedeutet jedoch nicht, daß die Bezeichnung des Grundstücks in den notariell beurkundeten Vertrag hätte aufgenommen werden müssen. Es genügte vielmehr, daß die Parteien in dem Vertrag die Bestimmung des Grundstücks der Beklagten überließen. Die Bestimmung selbst konnte dann formlos getroffen werden (RG Gruchot 57, S. 948; RGZ 165, 161, 163), und zwar durch Erklärung gegenüber den Klägern (§ 315 Abs. 2 BGB).

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht die endgültige Bestimmung des den Klägern zu übertragenden Grundstücks und die Festlegung seiner Grenzen darin gesehen, daß die Beklagte am 8. Januar 1959 den Klägern das gesamte Grundstück, um das es im vorliegenden Rechtsstreit geht, übergeben hat. Es hat dabei offen gelassen, ob die Bestimmung nicht schon in dem Schreiben der Beklagten an die Kläger vom 24. September 1958 im Hinblick auf die darin enthaltene Mitteilung lag, "nach der endgültigen Vermessung" betrage die Grundstücksgröße 667 qm, so daß ein Mehrpreis von 2 403 DM entstehe. In der Übergabe an die Kläger die endgültige Bestimmung des zu übertragenden Grundstücks zu sehen lag insbesondere auch deshalb nahe, weil mit der Übergabe das Nutzungsverhältnis zustande kam (§ 3 des Träger-Bewerber-Vertrags) und der Vertrag von der Identität des den Gegenstand des Nutzungsverhältnisses bildenden Grundstücks

mit dem zu Eigentum zu übertragenden Grundstück ausgeht (vgl. etwa § 1 Abs. 3 des Vertrags: "Bis zur Übertragung überläßt er - nämlich der Träger, hier die Beklagte - das Grundstück nebst Gebäuden den Bowerbern zur Nutzung.")).

Die Revision verweist demgegenüber erfolglos darauf, daß die Beklagte nach § 7 des Träger-Bewerber-Vertrags keinen "Lohn" für sich selbst habe berechnen dürfen. Sie meint, da die Beklagte nur Ersatz ihrer eigenen Aufwendungen verlangt habe, liege ein Vertrag für fremde Rechnung vor; dies habe zur Folge, daß die betroffenen Bewerber in ihrer Gesamtheit, nicht aber die für deren Rechnung handelnde Beklagte die Gefahr habe tragen müssen, daß das Landesstraßenbauamt die Ausnahmegenehmigung nicht erteilen werde.

Dabei verkennt die Revision, daß die Beklagte den Träger-Bewerber-Vertrag vom 26. April 1958 nicht mit der Gesamtheit der Bewerber, sondern mit den Klägern abgeschlossen hat. Der Abschluß inhaltsgleicher Verträge auch mit anderen Bewerbern ergibt keine Grundlage dafür, die jeweiligen Vertragspartner rechtlich zu einer Einheit mit der Folge zusammenzufassen, daß ihnen in ihrer Gesamtheit die der Beklagten aus der Durchführung ihres Gesamtvorhabens erwachsenen Schwierigkeiten aufgebürdet werden könnten. Rechte und Pflichten der Parteien bestimmen sich vielmehr nach dem zwischen ihnen zustande gekommenen Einzelvertrag. Für dessen Auslegung ist aus dem hier erörterten Gesichtspunkt nichts zu entnehmen,

was dem oben erörterten Ergebnis entgegenstünde.

III.

Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht keine Schadensersatzpflicht der Beklagten wegen schuldhafter Vertragsverletzung angenommen, sondern es hat den Klägern einen Anspruch auf Erfüllung ihres mit der Beklagten abgeschlossenen Vertrages zugebilligt. Die Ausführungen der Revision darüber, daß die Kläger durch einen etwaigen Planungsfehler der Beklagten keinen Schaden erlitten hätten, gehen daher ins Leere. Ebenso können die durch die Revision angeführten Grundsätze über den Schadensausgleich innerhalb einer Interessengemeinschaft (Esser, Schuldrecht, 2. Aufl. § 181 S. 747 f) schon deshalb nicht zu einer Schmälerung des den Klägern zustehenden Anspruchs führen, weil zum mindesten seit der Bestimmung des den Klägern zu übertragenden Grundstücks von einer zum Ausgleich verpflichteten Interessengemeinschaft keine Rede mehr sein konnte. Eine solche Gemeinschaft ist auch nicht durch die behördlichen Auflagen zum Garagenbau geschaffen worden, gleichviel, ob und gegebenenfalls wie die Beklagte diese Auflagen zu erfüllen vermag.

IV.

Rechtsirrtumsfrei hat das Berufungsgericht im Verhalten des Klägers zu 1 während der Bewerberversammlungen am 27. Januar und 19. August 1960 keine

Zustimmung zu der Neuplanung der Beklagten hinsichtlich des Garagenbaus erblickt.

Es hat dazu ausgeführt, der Geschäftsstellenleiter der Beklagten habe in der ersten dieser Versammlungen an die anwesenden Bowerber pauschal die Frage gerichtet, ob sie mit der vorher dargelegten Neuplanung einverstanden seien. Das Berufungsgericht unterstellt, daß der Kläger zu 1 - wie die Beklagte behauptet, die Kläger aber bestreiten - geschwiegen und nicht widersprochen habe. Auch dann, so meint das Berufungsgericht, habe in seinem Verhalten keine ihn und die Klägerin zu 2 bindende Zustimmung gelegen. Das Berufungsgericht weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß die Beklagte die Kläger schon ein Jahr vorher veranlaßt habe, in das Haus einzuziehen und das gesamte Gelände in Benutzung zu nehmen. Sie habe unter anderem geduldet, daß der Kläger zu 1 das ganze Gelände mit einem Zaun umgeben und andere Arbeiten darauf verrichtet habe; sie sei ihm auch bei der Planung des Baus einer eigenen Garage behilflich gewesen und habe dieser Planung ausdrücklich schriftlich zugestimmt. Unter diesen Umständen habe sie sein Schweigen auf eine an einen größeren Personenkreis gerichtete Frage nicht als Zustimmung verstehen können.

Da das Berufungsgericht zugunsten der Beklagten die Richtigkeit von deren Behauptung über das Schweigen des Klägers zu 1 bei den Versammlungen unterstellt hat, liegt entgegen der Ansicht der Revision kein Verfahrensverstoß darin, daß es die von der Be-

klagten dafür benannten Zeugen nicht vernommen hat. Im übrigen ist die Frage, inwieweit bloßes Schweigen eine Willenserklärung darstellt und welchen Inhalt diese gegebenenfalls hat, in erster Linie Sache tatrichterlicher Würdigung, die der revisionsgerichtlichen Nachprüfung nur beschränkt zugänglich ist. Ein Rechtsfehler tritt in den - im übrigen durchaus einleuchtenden - Ausführungen des Berufungsgerichts zu dieser Frage nicht zutage. Es hat insbesondere dem Umstand, daß die Kläger hinsichtlich der Umgrenzung ihres Grundstücks mit Zustimmung der Beklagten bereits eine gesicherte Rechtsposition erlangt hatten und daß die Beklagte der Garagenplanung der Kläger zugestimmt hatte, rechtlich bedenkenfrei eine der Auslegung des Schweigens als Zustimmung entgegenstehende Bedeutung beigemessen.

V.

Die Revision meint schließlich, daß dem Beharren der Kläger auf ihren vertraglichen Ansprüchen jedenfalls der Einwand unzulässiger Rechtsausübung nach § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt der "rücksichtslosen und unangemessenen Verfolgung eigener Interessen" (BGB-RGRK 11. Aufl. § 242 Anm. 160) entgegenstehe.

Auch diesem Angriff ist der Erfolg zu versagen. Das Berufungsgericht hat seine Auffassung, daß § 242 BGB dem Anspruch der Kläger nicht entgegenstehe, im einzelnen begründet. Es hat dabei zugunsten der Beklagten insbesondere berücksichtigt, daß die Kläger durch die Erstellung ihres Eigenheims im Rahmen

des Gruppenbauvorhabens erhebliche Vorteile genossen und zu einem billigen Preis im Vergleich zu den anderen Bowerbern ein verhältnismäßig großes Grundstück erworben haben. Es hat auch nicht verkannt, daß die bei Verwirklichung des Garagenvorhabens der Beklagten den Klägern entstehende zusätzliche Lärmbelästigung und die Verhinderung des Durchgangs zum Garten der Kläger nicht erheblich ins Gewicht fielen. Auf der anderen Seite läßt der Erwerb des gesamten Grundstücks einschließlich der umstrittenen Parzellen durch die Kläger nach Ansicht des Berufungsgerichts auch wirtschaftlich erhebliche Vorteile für die Kläger erwarten. Als entscheidend hat das Berufungsgericht aber crachtet, daß die Kläger sich seit Übergabe des Grundstücks im Jahre 1959 darauf eingerichtet hätten, daß sie auch künftig im Besitz des gesamten Grundstücks blieben und daß es ihnen zu Eigentum übertragen würde. Die der Beklagten hinsichtlich des Garagenvorhabens entstandenen Schwierigkeiten sieht das Berufungsgericht im übrigen als Folge eines Planungsfehlers an, die die Beklagte nach Lage des Falls selbst zu tragen habe.

Auch diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind rechtlich bedenkenfrei. Die Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben in ihrer Gesamtheit nicht die Voraussetzungen, unter denen ausnahmsweise die Durchsetzung vertraglicher Ansprüche wegen Außerachtlassung zumutbarer Rücksichtnahme auf Belange des Schuldners am Einwand der unzulässigen Rechtsausübung scheitert.

VI.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zu Lasten der Beklagten erkennen läßt, war deren Revision zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97 ZPO.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Hill

Dr. Grell