

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 126/79

URTEIL

Verkündet am
31. Oktober 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Johanna K [REDACTED] , L [REDACTED] straße [REDACTED] , S [REDACTED] / W [REDACTED] ,
Klägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Elke O [REDACTED] , H [REDACTED] Straße [REDACTED] , K [REDACTED] ,
Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

11

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Oktober 1980 durch die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 6. Juni 1979 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von der Beklagten in der Hauptsache Rückauflassung eines Hausgrundstücks in H[REDACTED].

Die Beklagte hatte von Wilhelm K[REDACTED] (mit der Klägerin nicht verwandt) durch Vertrag vom 20. August 1974 ein Hausgrundstück in S[REDACTED] gekauft und übertragen erhalten. Sie hatte schon erhebliche Renovierungskosten dafür aufgewandt. Die Klägerin und ihr Ehemann wollten dieses Grundstück erwerben, die Beklagte andererseits wollte von der Klägerin deren Hausgrundstück in H[REDACTED] kaufen. Am 21. Januar 1975 wurden deshalb vor einem Notar in L[REDACTED] folgende drei Verträge beurkundet:

- 3 -

a) Die Beklagte hob - aus steuerlichen Gründen - den Vertrag mit Wilhelm K. vom 20. August 1974 unter gleichzeitiger Rückauflassung des Grundstücks einverständlich wieder auf.

b) Wilhelm K. verkaufte das Speyerer Grundstück zu den gleichen Bedingungen wie im Vertrag vom 20. August 1974 (Kaufpreis von 200 000 DM getilgt durch Übernahme von Belastungen) an die Klägerin und ihren Ehemann (im folgenden auch: S. Vertrag). Der Vertrag sah unter bestimmten Voraussetzungen ein auf vier Wochen befristetes Rücktrittsrecht für die Käufer vor (Ziff. 17 a und b des Vertrages).

c) Die Klägerin verkaufte der Beklagten unter gleichzeitiger Auflassung ihr Grundstück in H. zum Preis von 60 000 DM (im folgenden auch: H. Vertrag). Ein Kaufpreisteil von 46 000 DM wurde als bezahlt bestätigt, weil die Parteien vereinbart hatten, daß mit diesem Betrag die Aufwendungen der Beklagten für das S. Grundstück abgegolten sein sollten. Ein Restbetrag von 14 000 DM sollte nach Erstattung von Grunderwerbsteuer spätestens am 1. März 1975 zur Zahlung fällig sein. Für den Fall nicht fristgemäßer Zahlung und ferner, falls ein Rücktrittsrecht aus dem Speyerer Vertrag ausgeübt würde, war der Klägerin ein Recht auf Rücktritt vom H. Vertrag vorbehalten (Ziff. 18 des Vertrages), auszuüben binnen vier Wochen nach Vorliegen eines der genannten Gründe.

Mit Schreiben vom 24. Juni 1975 erklärte die Klägerin den Rücktritt vom H. Vertrag wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Restkaufpreises.

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



Die Klägerin sah sich in ihren Erwartungen hinsichtlich der Rendite des S[REDACTED] Grundstücks getäuscht. Mit Vertrag vom 3. Februar 1976 hoben sie und ihr Ehemann den mit Wilhelm K[REDACTED] geschlossenen Vertrag wieder auf, nachdem sie ihn mit Schreiben vom 18. August 1975 schon wegen arglistiger Täuschung angefochten hatten.

Die Klägerin verlangt in der Hauptsache Rückauflassung des H[REDACTED] Grundstücks, hilfsweise (erstmals in zweiter Instanz) Zahlung von 60 000 DM. Die Beklagte beantragt Klageabweisung, hilfsweise will sie zur Rückauflassung nur Zug um Zug gegen Zahlung von 86 000 DM (Erstattung ihrer Aufwendungen für das S[REDACTED] und das H[REDACTED] Grundstück) verurteilt werden. Den Hilfsantrag auf Zahlung hat die Beklagte in Höhe von 14 000 DM anerkannt.

Das Landgericht hat den Rückauflassungsanspruch abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat dies bestätigt, die Beklagte aber unter Abweisung des weitergehenden Hilfsantrags zur Zahlung von 14 000 DM nebst Zinsen verurteilt. Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin den Anspruch auf Rückauflassung weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision der Klägerin bleibt ohne Erfolg.

1. Das Berufungsgericht verneint mit dem Landgericht ein Rücktrittsrecht der Klägerin wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreisrestbetrages von 14 000 DM. Ein vertragliches Rücktrittsrecht, so führt das Oberlandesgericht aus, sei nicht rechtzeitig innerhalb der Vier-Wochenfrist ausgeübt worden, für ein gesetzliches Rücktrittsrecht fehle es an der erforderlichen Fristsetzung (§ 326 BGB). Das läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Die Revision kommt darauf auch nicht zurück.

2. Das Berufungsgericht führt weiter aus, die vertragliche Aufhebung und Abwicklung des S [REDACTED] Vertrages habe den Hockenheimer Vertrag unberührt gelassen. Eine "generelle gegenseitige Bedingtheit" der beiden Verträge sei im notariellen Vertrag nicht zum Ausdruck gekommen, und damit auch nicht vereinbart worden. Deshalb liege hier auch kein einheitlicher Vertrag vor. Das Rücktrittsrecht in Ziff. 18 des H [REDACTED] Vertrages beziehe sich nur auf bestimmte Rücktrittsfälle des S [REDACTED] Vertrages (dort Ziff. 17 a und b). Nur darauf beschränke sich die Verknüpfung der beiden Verträge hinsichtlich ihres rechtlichen Bestandes.

Das hält den Revisionsangriffen im Ergebnis stand.

Soweit das Berufungsgericht meint, H [REDACTED] und S [REDACTED] Vertrag bildeten kein einheitliches Rechtsgeschäft, weil eine "generelle gegenseitige Bedingtheit" der beiden Verträge in den Vertragsurkunden nicht zum Ausdruck komme und nicht vereinbart sei, sieht es den rechtlichen Ausgangspunkt zu eng. Auch ohne einen solchen, durch rechtsgeschäftliche Bedingungen hergestellten, rechtlichen Zusammenhang können die Parteien auch äußerlich getrennte Verträge derart zu einem einheitlichen Geschäft miteinander verbinden, daß die Gültigkeit des einen Rechtsgeschäfts von der des anderen abhängig sein soll. Entscheidend kommt es darauf an, ob nach den Vorstellungen der Vertragschließenden die Vereinbarungen nicht für sich allein gelten, sondern gemeinsam miteinander stehen und fallen, somit kraft ihrer rechtlichen und nicht nur wirtschaftlichen Verbindung Teile eines Gesamtgeschäfts bilden sollten. Ist so in erster Linie der Parteiwille für die Einheitlichkeit eines Rechtsgeschäfts maßgebend, so genügt auch der Einheitlichkeitswille der einen Seite, wenn er der anderen erkennbar war und von ihr gebilligt oder zumindest hingenommen wurde. Durch die Beteiligung unterschiedlicher Personen an den einzelnen Abreden wird eine Geschäftseinheit nicht ausgeschlossen. Ob es sich im aufgezeigten Sinn um ein einheitliches Rechtsgeschäft handelt, ist Tatfrage und durch Ermittlung und Auslegung des jeweiligen Parteiwillens festzustellen (zum ganzen vgl. die Senatsurteile vom 30. April 1976, V ZR 129/74 = Betrieb 1976, 1479 und V ZR 140/74 = NJW 1976, 1931).

Dieser tatrichterlichen Aufgabe wird das Berufungs-
urteil zwar nicht gerecht, es erweist sich aber dennoch
als richtig, weil die Anwendung von § 139 BGB hier aus
anderen Gründen ausscheidet. Diese Bestimmung bezieht
sich ihrem Wortlaut nach nur auf Fälle der Teil-Nichtig-
keit (gilt allerdings auch für schwebend unwirksame Ge-
schäfte, BGHZ 53, 174, 179).

Die Klägerin hat zwar vorgetragen, sie habe mit
Schreiben vom 18. August 1975 den S. [REDACTED] Vertrag wegen
arglistiger Täuschung angefochten (§ 142 Abs. 1 BGB) aber
nur pauschal behauptet, die Beklagte habe unzutreffende
Angaben über Mieteinnahmen des S. [REDACTED] Hauses gemacht.
Das Berufungsgericht hat keine Tatsachen festgestellt, die
einen Anfechtungsgrund bilden; die Revision zeigt insoweit
auch keinen übergangenen Sachvortrag auf; sie macht nur
geltend, wegen der später erfolgten Vertragsaufhebung vom
3. Februar 1976 müsse davon ausgegangen werden, daß die
Anfechtung im Ergebnis begründet gewesen sei. Der Klägerin
könne nicht vorgeworfen werden, daß sie mit Wilhelm K. [REDACTED]
nicht einen Rechtsstreit über das Recht zur Anfechtung ge-
führt habe. Das geht fehl. Der Aufhebungsvertrag vom
3. Februar 1976 erwähnt die Anfechtungserklärung der Klä-
gerin nicht. Mangels schlüssigen Sachvortrags der Klägerin
in den Tatsacheninstanzen kann deshalb nicht ohne weiteres
davon ausgegangen werden, mit diesem Vertrag sei lediglich
die begründete Anfechtung der Klägerin anerkannt worden.
Ein Aufhebungsvertrag kann aus den verschiedensten Motiven
geschlossen werden. Der Klägerin wird nicht vorgeworfen,
einen Rechtsstreit mit Wilhelm K. [REDACTED] unterlassen zu haben,
sondern, daß sie als insoweit vortragspflichtige Partei
die Anfechtungstatsachen nicht schlüssig behauptet und dies
auf entsprechende Rüge der Beklagten nicht nachgeholt hat.

Soweit die Beklagte allein auf den Aufhebungsvertrag vom 3. Februar 1976 und die "Undurchführbarkeit" des S[REDACTED] Vertrages abheben will, hat dies keinen Erfolg. Wie das Berufungsgericht feststellt, haben die Parteien gerade nicht vereinbart, der H[REDACTED] Vertrag solle in jedweder Hinsicht vom Bestand des S[REDACTED] Vertrages abhängig sein. Im Rahmen von § 139 BGB ist bei der vorliegenden Fallgestaltung der Aufhebungsvertrag aber ohne Bedeutung. Zunächst kann nur die von Anfang an bestehende Teilunwirksamkeit bewirken, daß auch der übrige Teil eines einheitlichen Rechtsgeschäfts unwirksam ist. Beim Vertragsrücktritt führt der Gedanke seiner Unteilbarkeit (§ 356 Abs. 1 BGB) dazu, daß das Rücktrittsrecht hinsichtlich der zu einer Geschäftseinheit verbundenen Rechtsgeschäfte nur einheitlich ausgeübt werden kann, und zwar auch für den Fall mehrerer zwischen verschiedenen Personen getätigter Rechtsgeschäfte, wobei genügt, daß die Rücktrittsvoraussetzungen nur durch das Verhalten eines der Beteiligten geschaffen worden sind (BGH aaO, NJW 1976, 1931, 1932). Das einheitliche Rechtsgeschäft ist auch im Falle des Rücktritts, gesetzlich oder kraft besonderer Vertragsabrede, von Anfang an in seinem Bestand von der Wirksamkeit seiner Teile abhängig. Das kann aber nicht bedeuten, daß auch die Aufhebung eines Vertragsteiles (S[REDACTED] Vertrag) durch gesonderten Vertrag (§ 305 BGB; actus contrarius) über § 139 BGB die Wirksamkeit des anderen Vertragsteiles (Hockenheimer Vertrag) berührt. Die Klägerin hat aus freien Stücken und ohne Einschaltung der Beklagten den Vertrag mit K[REDACTED] aufgehoben, wenngleich sie ein Anfechtungsrecht zu haben glaubte. Dieser Fall wird von § 139 BGB nicht erfaßt.

3. Die Vorinstanzen haben das vertragliche Rücktrittsrecht in Ziff. 18 des H[REDACTED] Vertrages dahin ausgelegt, daß es sich nur auf die Fälle beziehe, in denen die Klägerin (und ihr Ehemann) nach Ziff. 17 a und b des S[REDACTED] Vertrages zurücktrete. Diese aus Rechtsgründen nicht zu beanstandende Auslegung greift die Revision auch nicht an. Sie meint nur, eine ergänzende Vertragsauslegung hätte in Betracht gezogen werden müssen. Diese führe zu einem weitergehenden Rücktrittsrecht der Klägerin auch für die Fälle, in denen der S[REDACTED] Vertrag aus sonstigen Gründen "nicht durchgeführt wird". Auf einen entsprechenden Tatsachenvortrag in den Vorinstanzen verweist die Revision nicht. Auf dem Boden seiner Tatsachenfeststellungen enthält das Berufungsurteil jedoch schon keinen Rechtsfehler zur ergänzenden Vertragsauslegung. Es mag im übrigen sein, daß Ziff. 18 des Hockenheimer Vertrages bei der vorliegenden Vertragsgestaltung, die eine Art Ringtausch darstellt (vgl. BGHZ 49, 7, 10; MünchKomm-H.P. Westermann § 515 Rdn. 2; Staudinger/Mayer-Maly, BGB 12. Aufl. § 515 Rdn. 1), auf Fälle ausgedehnt werden könnte, in denen für den Speyerer Vertrag über das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht hinaus ein gesetzliches Recht der Klägerin zum Rücktritt oder zur Wandelung begründet gewesen wäre. Für solche Rechte hat die Klägerin indessen keine schlüssigen Tatsachen vorgetragen. Ihre pauschale Behauptung, die Beklagte habe unzutreffende Angaben über die Mieteinnahmen des S[REDACTED] Grundstücks gemacht, hat das Berufungsgericht zu Recht als unschlüssig im Sinne der §§ 459 ff BGB angesehen. Keinen Anhaltspunkt aber gibt es dafür, daß die Parteien ein Rücktrittsrecht der Klägerin zu dem H[REDACTED] Vertrag festgelegt hätten, wenn voraussehbar gewesen wäre, daß die Klägerin

durch eine gesonderte Vereinbarung den S [REDACTED] Vertrag wieder aufhebt (§ 305 BGB). Nichts spricht insbesondere dafür, daß die Beklagte nach dem mit dem Vertrag verfolgten Zweck und nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte (§ 157 BGB) damit hätte einverstanden sein müssen, den Bestand der Verträge in das Belieben der Klägerin zu stellen.

Soweit die Revision meint, es sei unbillig, daß die Beklagte nunmehr das H [REDACTED] Grundstück für nur 14 000 DM erhalte und der Klägerin kein Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen für das S [REDACTED] Grundstück zustehe, geht diese Überlegung fehl. Die Wertsteigerung des S [REDACTED] Grundstücks durch Aufwendungen der Beklagten kommt nach Vertragsaufhebung Wilhelm K [REDACTED] zugute. Wenn die Klägerin die Vereinbarung vom 3. Februar 1976 abschloß, ohne einen entsprechenden Wertersatz auszuhandeln, so war dies allein ihre Sache. Das Berufungsgericht hat dies im Zusammenhang mit der Entscheidung über den Zahlungshilfsantrag zutreffend ausgeführt.

Die Kosten der erfolglosen Revision fallen der
Klägerin zur Last (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Offterdinger

Hagen

Linden

Vogt

Räfle