

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 129/74

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

30. April 1976

■,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Eheleute Carl Stefan Konrad und Wiltrud Christina
H ■, S ■, A ■ str. ■,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. ■ -

gegen

den Landwirt Josef S ■, Sc ■, U ■ -
■ Weg ■,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt ■ -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. April 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Grell, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 8. Januar 1974 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 20. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 6. September 1972 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung und der Revision werden dem Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 7. September 1970 kauften die Kläger vom Beklagten - dieser vertreten durch den vollmachtlos handelnden Notariatsbürovorsteher Hö[REDACTED], dessen Erklärungen der Beklagte später genehmigte - aus dessen landwirtschaftlichem Anwesen eine vermessene, noch nicht katasteramtlich bezeichnete Teilfläche (Urkundenabschnitt I §§ 1 bis 6 - "Grundstückskaufvertrag") und beauftragten den "Fachberater der Wohnungswirtschaft" Heinrich K[REDACTED], auf

- 3 -

dem Kaufgrundstück ein Wohnhaus für ihre Rechnung zu erstellen (Urkundenabschnitt II §§ 7 bis 14 - "Aufbau- und Baubetreuungsvertrag").

Wegen des Grundstückskaufpreises von mindestens 26 925 DM (75 DM je qm bei einer Mindestfläche von 359 qm) unterwarfen sich die Kläger der sofortigen Zwangsvollstreckung (§ 2). In § 3 leistete der Beklagte u.a. Gewähr für die Zulässigkeit der Bebauung; es heißt dort weiter, daß die Erschließungs- und Anliegerbeiträge sowie die Kosten der Vermessung zu Lasten des Bauträgers gehen. Dieser verpflichtete sich ferner, das vorgesehene Einfamilienhaus bis spätestens 31. Dezember 1971 schlüsselfertig zum Festpreis von 92 075 DM zu errichten (§§ 7, 8 und 12).

§ 13 Abs. 1 schließlich lautet:

"Sollte eine der Vertragsparteien berechtigt sein, von diesem Aufbau- und Baubetreuungsvertrag zurückzutreten, so kann der Bauträger in jedem Falle verlangen, daß ihm oder einem von ihm zu benennenden Dritten das Grundstück gegen sofortige Zahlung des heute vereinbarten Kaufpreises zu Eigentum übertragen wird."

Ähnliche Verträge haben der Beklagte und K mit einer Anzahl weiterer Bewerber hinsichtlich angrenzender Grundstücke geschlossen.

Der Hausbau ist nicht in Angriff genommen worden. Im März 1972 stellte sich heraus, daß K vermögenslos war.



Mit Schreiben vom 17. und 20. März 1972 traten die Kläger sowohl gegenüber K. - insoweit unter vorsorglicher Arglistanfechtung - als auch gegenüber dem Beklagten vom Baubetreuungs- und Grundstückskaufvertrag zurück.

Die Kläger begehren mit der Klage, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig zu erklären.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Oberlandesgericht hat sie auf die Berufung des Beklagten abgewiesen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, erstreben die Kläger die Wiederherstellung des ersten Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Auflösung des Aufbau- und Baubetreuungsvertrags - sei es durch Anfechtung, sei es durch Rücktritt - berühre den Grundstückskaufvertrag nicht, da beide Verträge, obgleich in einer notariellen Urkunde zusammengefaßt, rechtlich selbständig und unabhängig voneinander seien. Aus der allein gegen die Käufer gerichteten Vorschrift des § 13 des Vertrags ergebe sich, daß der Kaufvertrag auch im Falle eines wirksamen Rücktritts vom Baubetreuungsvertrag oder einer gegen ihn gerichteten Anfechtung wirksam bleibe. Ein Hin-

fälligwerden auch des Kaufvertrags durch Auflösung des Baubetreuungsvertrags sei mit der Rechtsfolgenregelung des § 13 unvereinbar. Ein Rückforderungsrecht des Verkäufers oder seine Befugnis, bei Wegfall des Baubetreuungsvertrags die Auflassung an die Käufer zu verweigern, lasse sich dem Vertragswerk nicht entnehmen. Auch andere rechtliche Verklammerungen der beiden Verträge seien nicht ersichtlich; insbesondere lasse sich aus § 3 keine Garantie des Beklagten für die Zahlung der Anlieger- und Erschließungsbeiträge durch den Bauträger entnehmen.

II.

Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision mit Recht.

1. Ausgangspunkt für die Frage, ob der - unstreitig berechnete - Rücktritt vom Baubetreuungsvertrag oder dessen Anfechtung auch den Grundstückskaufvertrag in Wegfall brachte, ist - und hiervon geht auch das Berufungsgericht aus -, ob die beiden an sich selbständigen Vereinbarungen durch den erklärten Willen der Beteiligten derart zu einem einheitlichen Geschäft miteinander verbunden wurden, daß die Gültigkeit des einen Rechtsgeschäfts von der des anderen abhängen sollte. Es kommt entscheidend darauf an, ob nach den Vorstellungen der Vertragsschließenden 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 (vgl. zur Frage der Einheitlichkeit an sich selbständiger Vereinbarungen

Urteil des BGH vom 20. Mai 1966 - V ZR 214/64 - MDR 1966, 749; BGHZ 50, 8 ff, 13; BGH-Urteile vom 3. Dezember 1969 - IV ZR 1165/68; Betrieb 1970, 1591; vom 15. Januar 1971 - V ZR 92/68 - S. 8/9; vom 31. Mai 1974 - V ZR 111/72 - WM 1974, 720). Mehrere Vereinbarungen sind auch dann als einheitliches Geschäft anzusehen, wenn nur der eine Vertragspartner einen solchen Einheitlichkeitswillen hatte, dieser aber dem anderen Partner erkennbar war und von ihm gebilligt oder mindestens hingenommen wurde (vgl. BGH-Urteil vom 19. März 1971 - V ZR 143/69 - MDR 1971, 468).

Zur Annahme eines einheitlichen Rechtsgeschäfts ist nicht notwendig, daß zwischen den mehreren Akten ein rechtlicher Zusammenhang bereits durch rechtsgeschäftliche Bedingungen hergestellt wird (BGH MDR 1966, 749). Ebenso wenig brauchen die mehreren Vereinbarungen demselben rechtlichen Geschäftstypus anzugehören; sie können durchaus - wie hier - wesensungleich sein (BGH-Urteile vom 13. November 1954 - II ZR 23/54 - Betrieb 1955, 508; vom 13. Oktober 1954 - II ZR 160/53 - S. 7/8, und vom 20. Mai 1966 - V ZR 214/64 - MDR 1966, 749; vgl. auch RGZ 78, 41, 43; Staudinger/Coing, BGB 11. Auflage § 139 Rdn. 2). Geschäftseinheit wird schließlich auch nicht dadurch ausgeschlossen, daß an den mehreren Rechtsgeschäften nicht durchweg dieselben Personen teilgenommen haben (BGH MDR 1966, 749; BGH Betrieb 1955, 508; aa Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 2. Band, Das Rechtsgeschäft, S. 572; vgl. auch Soergel/Siebert/Hefermehl, BGB 10. Aufl. § 139 Rdn. 12).

Liegt ein einheitliches Rechtsgeschäft vor, dann kann das Rücktrittsrecht hinsichtlich der verbundenen Rechtsgeschäfte grundsätzlich nur einheitlich ausgeübt werden

(BGB-RGRK 12. Aufl. § 325 Rdn. 33 mit Nachweisen; Erman/H. Westermann, BGB 6. Aufl. § 139 Rdn. 9; RG WarnRspr 1909 Nr. 288; RG HRR 1931 Nr. 925; RGZ 67, 101 ff, 104/105), sofern nicht etwa - wie in dem vom Senat durch Urteil vom 25. Januar 1967 - V ZR 57/66 - WM 1967, 347 entschiedenen, mit dem vorliegenden aus den unten dargelegten Gründen nicht gleichzusetzenden Fall - die Vertragspartner von der Möglichkeit eines selbständigen rechtlichen Schicksals jedes von mehreren Vertragsabschnitten ausgegangen sind. Dies gilt auch dann, wenn auf einer Seite mehrere Vertragspartner beteiligt sind (§§ 327, 356 BGB) und auch für den Fall mehrerer zwischen verschiedenen Personen getätigter Rechtsgeschäfte (RG SeuffA 74 Nr. 26). Zur Auslösung des einheitlichen Rücktrittsrechts genügt, daß dessen Voraussetzungen durch das Verhalten eines der Beteiligten geschaffen worden sind (Palandt, BGB 35. Aufl. § 356 Anm. 1; BGB-RGRK 11. Aufl. § 356 Anm. 1).

Ob es sich im aufgezeigten Sinne um ein einheitliches Rechtsgeschäft handelt, ist Tatfrage und durch Ermittlung und Auslegung des jeweiligen Parteiwillens festzustellen (BGH Betrieb 1955, 508; BGH-Urteil vom 13. Oktober 1954 - II ZR 160/53 - S. 7/8; BGH Betrieb 1970, 1591; Urteil des BGH vom 15. Januar 1971 - V ZR 92/68 - S. 8/9). Bei Zusammenfassung der Teile in einer Urkunde wird die Einheitlichkeit des Rechtsgeschäfts vermutet (BGHZ 54, 71, 72).

2. Diesen Rechtsgrundsätzen wird das angefochtene Urteil nicht gerecht.

a) Die Revision ist der Auffassung, aus § 13 des Vertrags ergebe sich das Gegenteil dessen, was das Beru-

fungungsgericht aus dieser Vorschrift entnehme. Sie spreche nicht gegen, sondern für die Vertragseinheit.

Die Rüge hat im Ergebnis Erfolg.

Die auf § 13 des Vertrages gestützte tatrichterliche Auslegung verstößt gegen Auslegungsregeln und ist rechtlich nicht haltbar. Der Wortlaut des Vertrages, von dem auszugehen ist, gibt für das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts nichts her. Nach ihm wird für den Fall des Rücktritts eine zusätzliche Rechtsfolge geregelt, nämlich ein Ankaufsrecht des Bauträgers. Dagegen läßt sich der Vorschrift nichts über das rechtliche Schicksal des Kaufvertrages entnehmen. Derartige Rückschlüsse lassen sich auch nicht, wie es das Berufungsgericht versucht, aus der Stellung des § 13 innerhalb des "Aufbau- und Betreuungsvertrages" ziehen; denn aus dieser Vertragssystematik ergibt sich gerade nicht, daß die Klausel auch für den "Grundstückskaufvertrag" Bedeutung haben soll.

Hiernach läßt sich das angefochtene Urteil mit der Begründung des Berufungsgerichts nicht halten und ist daher aufzuheben. Der Senat konnte von einer Zurückverweisung absehen und auf Grund eigener Auslegung in der Sache selbst entscheiden, weil weitere tatrichterliche Feststellungen, die gegen den "Einheitlichkeitswillen" der Parteien sprechen und daher die Einheitlichkeitsvermutung entkräften könnten, nicht in Betracht kommen (vgl. Urteil vom 5. Dezember 1975 - V ZR 64/74, S. 6). Vielmehr wird diese Vermutung hier durch zusätzliche Momente erhärtet: Eine Verklammerung zwischen dem "Grundstückskaufvertrag" einerseits und dem "Aufbau- und Betreuungsvertrag" andererseits ergibt sich

unter anderem aus § 3 Abs. 4 Satz 3 der Vereinbarungen, wonach Erschließungs- und Anliegerbeiträge zu Lasten des Bauträgers gehen. Ebenso enthält § 3 Abs. 5 Satz 3, wonach auch die Kosten der Vermessung dem Bauträger angelastet werden, eine Regelung, die beide Teile des Vertragswerks betrifft. Schon daraus ergab sich für die Kläger eine besonders enge wirtschaftliche Verknüpfung des "Grundstückskaufvertrages" mit dem "Aufbau- und Betreuungsvertrag". Der Beklagte hat diese Vertragsgestaltung gekannt und ohne für die Kläger erkennbare Einwände hingenommen. Er muß deshalb den Vertrag mit dem Erklärungswert gegen sich gelten lassen, wie dieser sich den Klägern bei Vertragsschluß darstellte

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Hill

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein

Hagen