

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
30. April 1976
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 130/74

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Winfried und Petra J [REDACTED] ,
K [REDACTED] E [REDACTED] str. [REDACTED] ,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Josef S [REDACTED] , S [REDACTED] ,
U [REDACTED] Weg [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes 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 der Kläger wird das
Urteil des 15. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Köln vom 11. Dezember
1973 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das
Urteil der 17. Zivilkammer des Land-
gerichts Köln vom 16. Mai 1972 wird
zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung und der Revi-
sion werden dem Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 7. September 1970 kauften die Kläger vom Beklagten - dieser vertreten durch den vollmachtlos handelnden Notariatsbürovorsteher H., 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., auf dem Kaufgrundstück ein Wohnhaus für ihre Rechnung zu erstellen (Urkundenabschnitt II §§ 7 bis 14 - "Aufbau- und Baubetreuungsvertrag").

Wegen des Grundstückskaufpreises von mindestens 30 150 DM (75 DM je qm bei einer Mindestfläche von 402 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 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 84 850 DM zu errichten (§§ 7, 8 und 12).

§ 13 Abs. 1 lautet schließlich:

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Ähnliche Verträge haben der Beklagte und K. mit 15 weiteren Bewerbern hinsichtlich angrenzender Grundstücke geschlossen.

Der Hausbau ist nicht in Angriff genommen worden. Im März 1972 stellte sich heraus, daß K. vermögenslos und seit 1968 zahlungsunfähig war.

Die Kläger sind sowohl gegenüber K. als auch gegenüber dem Beklagten vom Baubetreuungs- bzw. Grundstückskaufvertrag zurückgetreten.

Die Kläger verlangen mit der Klage die auf den Grundstückskaufpreis geleistete Anzahlung in Höhe von 15 075 DM nebst Zinsen zurück. Ferner beantragen sie, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig zu erklären.

Der Beklagte, der die beiden Verträge als rechtlich selbständig und unabhängig voneinander geschlossen betrachtet, begehrt mit der Widerklage Verurteilung der Kläger zur Mitwirkung bei der Auflassung der zwischenzeitlich katasteramtlich bezeichneten Kaufgrundstücke.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen und dem Widerklagebegehren entsprochen. 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 berühre den Grundstückskaufvertrag zwischen den Parteien nicht, da beide Verträge, obgleich in einer notariellen Urkunde zusammengefaßt, rechtlich selbständig und unabhängig voneinander seien. Dies folge einmal aus dem verschiedenen Charakter beider Verträge und der nur teilweisen Identität der Vertragsparteien. Zum anderen ergebe sich dies aus § 13 des Vertrags, wo davon ausgegangen werde, daß der Wegfall des Aufbau- und Baubetreuungsvertrages durch Rücktritt des Bauherrn den Kaufvertrag unberührt lasse, so daß er seine Rechte daraus übertragen könne. Eine solche Übertragung wäre nicht möglich gewesen, wenn der Kaufvertrag das Schicksal des Baubetreuungsvertrages hätte teilen sollen.

Aus demselben Grunde sei auch die Wirksamkeit des Baubetreuungsvertrages nicht zur Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages gemacht worden. Derartiges könne auch nicht aus der - durch § 9 wesentlich eingeschränkten - Verpflichtung K~~.....~~s hergeleitet werden, Anlieger- und Erschließungskosten zu tragen. Auch sei die Fähigkeit K~~.....~~s zur generellen Erfüllung seiner Pflichten aus dem Aufbau- und Baubetreuungsvertrag nicht Grundlage des Kaufvertrags gewesen, wie sich wiederum aus § 13 ergebe.

Ein Anfechtungsrecht scheide schließlich aus. Es könne unterstellt werden, daß der Beklagte oder sein Vertreter H. um die K. betreffenden Verhältnisse gewußt hätten. Wegen der rechtlichen Selbständigkeit der beiden Verträge seien sie nicht verpflichtet gewesen, den Klägern dieses Wissen zu offenbaren.

II.

Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. Ausgangspunkt für die Frage, ob der - unstreitig berechnigte - Rücktritt vom Baubetreuungsvertrag auch den Grundstückskaufvertrag in Wegfall brachte, ist - und hiervon geht auch der Tatrichter aus - ob die beiden an sich selbständigen Vereinbarungen durch den Willen der Beteiligten derart zu einem einheitlichen Geschäft miteinander verbunden wurden, daß die Gültigkeit des einen Rechtsgeschäfts von der des andern abhängen sollte. Es kommt entscheidend darauf an, ob nach den erklärten 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 Urteile des BGH vom 20. Mai 1966 - V ZR 214/64 - MDR 1966, 749; ferner BGH-Urteil vom 3. Dezember 1969 - IV ZR 1165/68 - 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 Rechtsgeschäft

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 Betrieb 1955, 508; BGH, Urteil vom 13. Oktober 1954 - II ZR 160/53 - S. 7/8; Senatsurteil MDR 1966, 749; RGZ 78, 41, 43; Staudinger/Coing, BGB 11. Aufl. § 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). 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); vgl. auch Senats-

urteil vom 25. Januar 1967 - V ZR 57/66 - WM 1967, 347, 349 rechte Spalte). Hierbei genügt zur Auslösung des einheitlichen Rücktrittsrechts, daß dessen Voraussetzungen nur 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).

Diesen Rechtsgrundsätzen wird das angefochtene Urteil nicht gerecht.

a) Wie aufgezeigt, schließen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts weder die Unterschiedlichkeit der Geschäftstypen noch die teilweise Verschiedenheit der an den Verträgen beteiligten Rechtssubjekte die Annahme der Vertragseinheit aus.

b) Im übrigen verstößt die auf § 13 gestützte tatrichterliche Auslegung 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 Klausel

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, Seite 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