

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 139, 157 C; 327, 356

Bilden mehrere formal selbständige Rechtsgeschäfte ein einheitliches Rechtsgeschäft, dann kann das Rücktritts- (oder Anfechtungs-) recht hinsichtlich der verbundenen Rechtsgeschäfte im allgemeinen nur einheitlich ausgeübt werden (Abgrenzung zu BGH WM 1967, 347).

BGH, Urt. v. 30. April 1976 - V ZR 140/74 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 140/74

URTEIL

Verkündet am
30. April 1976

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Josef S [REDACTED],
S [REDACTED], U [REDACTED] Weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Maschinenschlosser Leo L [REDACTED] und seine
Ehefrau Elisabeth L [REDACTED] geb. K [REDACTED],
O [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

- 2 -

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:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Köln vom
24. Januar 1974 wird auf Kosten des Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 12. November 1970 kauften
die Kläger vom Beklagten aus dessen landwirtschaftlichem
Anwesen eine vermessene, noch nicht katasteramtlich be-
zeichnete Teilfläche (Urkundenabschnitt I §§ 1 bis 6 -
"Grundstückskaufvertrag") und beauftragten den früheren
Mitbeklagten Heinrich K. als Bauträger, auf dem Kauf-
grundstück ein Wohnhaus für ihre Rechnung zu erstellen
(Urkundenabschnitt II §§ 7 bis 14 - "Aufbau- und Baube-
treuungsvertrag").

Wegen des Grundstückskaufpreises von mindestens
35 175 DM (75 DM je qm bei einer Mindestfläche von
469 qm) unterwarfen sich die Kläger der sofortigen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Zwangsvollstreckung (§ 2). In § 3 leistete der Beklagte u.a. Gewähr für die Zulässigkeit der Bebauung; es heißt dort weiter, daß Erschließungs- und Anliegerbeiträge zu Lasten des Bauträgers gehen. Dieser verpflichtete sich ferner, das vorgesehene Einfamilienhaus schlüsselfertig zum Festpreis von 85 825 DM zu errichten (§§ 7 und 8).

§ 13 schließlich lautet u.a. wie folgt:

"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."

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

Der Hausbau ist nicht in Angriff genommen worden, da sich bei der weiteren Planung Schwierigkeiten ergaben und Kaiser sich als vermögenslos erwies.

Mit Schreiben vom 16. August 1971 traten die Kläger gegenüber K. vom Baubetreuungsvertrag und mit Schreiben vom 10. Mai 1972 gegenüber dem Beklagten vom Grundstückskaufvertrag zurück. Ferner haben sie den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten.

Die Kläger verlangen die auf den Grundstückskaufpreis geleistete Anzahlung von 6 500 DM nebst Zinsen zurück. Außerdem beantragen sie, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig zu erklären.

Die Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Kläger bitten, verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klagabweisung weiter.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht kommt in der Hauptbegründung zu dem Ergebnis, durch den wirksamen Rücktritt der Kläger vom Aufbau- und Baubetreuungsvertrag sei auch der Grundstückskaufvertrag hinfällig geworden, weil beide Verträge kraft Parteiwillens eine rechtliche Einheit bildeten.

II. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Ausgangspunkt für die Frage, ob der - unstreitig berechnigte - Rücktritt vom Baubetreuungsvertrag auch den Grundstückskaufvertrag in Wegfall brachte, ist nach der zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichts, 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 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 (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 Betrieb 1955, 508; BGH-Urteil vom 13. Oktober 1954 - II ZR 160/53 - S. 7/8; BGH MDR 1966, 749; 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/Hefermeh. BGB 10. Auflage § 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, 104/105; vgl. ferner Urteil des BGH vom 25. Januar 1967 - V ZR 57/66 - WM 1967, 347, 349 rechte Spalte), 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 für den Fall mehrerer zwischen verschiedenen Personen getätigter Rechtsgeschäfte (RG SeuffA 74 Nr. 26). Zur Auflösung des einheitlichen Rücktrittsrechts genügt, 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).

2. In Anwendung dieser auch von der Revision nicht in Zweifel gezogenen Rechtsgrundsätze hat das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler die rechtliche Einheit von Grundstückskaufvertrag einerseits und Aufbau- und Baubetreuungsvertrag andererseits bejaht. Es sieht die durch die einheitliche Beurkundung geschaffene Vermutung der Vertragseinheit bestätigt durch die Vertragsgestaltung in der Gesamtheit und in ihren Einzelheiten. So habe der Bauträger durch die Übernahme der Erschließungs- und Anliegerbeiträge wesentliche Verpflichtungen übernommen. Diese Kostenübernahme sei für die Kläger erkennbar von besonderer Wichtigkeit gewesen und habe sie in Verbindung mit dem von K. zugesagten verhältnismäßig günstigen Festpreis dazu veranlaßt, den für unerschlossenes Bauland nicht angemessenen Grundstückskaufpreis von 75 DM je qm zu akzeptieren. Hiernach hätten die Kläger vernünftigerweise den Kaufvertrag nur unter der Voraussetzung abschließen wollen, daß auch der Aufbau- und Baubetreuungsvertrag ordnungsgemäß erfüllt würde. Dieser auf Seiten der Kläger vorhandene Einheitlichkeitswille sei für den Beklagten erkennbar gewesen und er habe ihn stillschweigend hingenommen.

Diese Ausführungen weisen keinen Rechtsirrtum über das Wesen des einheitlichen Rechtsgeschäfts auf. Auch ist entgegen der Auffassung der Revision bei den tatsächlichen Feststellungen über den Einheitlichkeitswillen der Kläger und dessen Erkennbarkeit, Billigung und Hinnahme durch den Beklagten wesentlicher Auslegungstoff nicht übergangen.

Im Hinblick auf die aufgezeigten Gesichtspunkte - solche waren im dem vom Senat entschiedenen Falle BGH WM 1967,

347 nicht gegeben - konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler von einem für den Beklagten erkennbaren und von ihm hingenommenen Einheitlichkeitswillen der Kläger ausgehen. Dabei ist unschädlich, daß das Berufungsgericht bei der Frage der Erkennbarkeit und Hinnahme von der Person des Beklagten selbst und nicht, wie nach § 166 Abs. 1 BGB geboten, von der seines für ihn bei Vertragschluß handelnden vollmachtlosen Vertreters H■■■■■, dessen Erklärungen er später genehmigte, ausgeht. Denn die Feststellungen zur Erkennbarkeit und Hinnahme sind so zu verstehen, daß die vom Berufungsgericht aus dem Vertrag selbst entnommenen Zusammenhänge in gleicher Weise auch dem vollmachtlosen Vertreter offenlagen.

a) Die Revision meint, aus § 13 Abs. 1 des Vertrages ergebe sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die rechtliche Selbständigkeit beider Verträge. Denn hätte der Rücktritt vom Baubetreuungsvertrag auch den Grundstückskaufvertrag hinfällig gemacht, hätten die Kläger ihre in § 13 normierte Verpflichtung, auf Verlangen des Betreuers diesem das Grundstück nach Rücktritt vom Betreuungsvertrag aufzulassen, nicht mehr erfüllen können.

Die Rüge ist nicht begründet. Nach Auffassung des Berufungsgerichts erschöpft sich die Regelung des § 13 des Vertrages darin, daß dem Bauträger im Falle des Wegfalls des Aufbau- und Baubetreuungsvertrages das Recht eingeräumt wurde, das Grundstück zu erwerben oder von einem Dritten erwerben zu lassen. Dabei sei es Kaiser ersichtlich darum gegangen, die Betreuung des gesamten Bauvorhabens in seinen Händen zu behalten, zumal er

seine Kalkulation offenbar auf der Basis der Betreuung des gesamten Bauvorhabens angelegt habe. Um dieses Ziel zu erreichen, müsse sich das in § 13 begründete Recht des Bauträgers nicht nur gegen die Kläger, sondern auch gegen den Beklagten richten. Denn solange der Beklagte noch Eigentümer sei, könnten die Kläger weder ihre Pflicht auf Eigentumsübertragung noch auf die Bewilligung der Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung erfüllen. Damit setze aber § 13 das Bestehenbleiben des Grundstückskaufvertrages zwischen den Parteien nicht voraus.

Diese Auffassung des Berufungsgerichts weist einen Rechtsirrtum nicht auf. Sie ist naheliegend. Nach ihr begründet § 13 ein an bestimmte Voraussetzungen geknüpft~~e~~tes Ankaufsrecht des Baubetreuers, ohne sonst etwas über das rechtliche Schicksal des Grundstückskaufvertrags zu verlautbaren.

b) Die Verfahrensrügen der Revision hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

III. Nach alledem war die Revision mit der Kostenfolge
des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein

Hagen