

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 144/74

URTEIL

Verkündet am
30. April 1976,
[REDACTED],
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

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

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. Karl-Heinz K [REDACTED],
2. Frau Gisela K [REDACTED] geb. B [REDACTED],
P [REDACTED]-W [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

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 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. Mai 1974 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 1. Februar 1971 kauften die Kläger vom Beklagten aus dessen landwirtschaftlichem Anwesen eine vermessene, noch nicht katasteramtlich bezeichnete Teilfläche (Urkundenabschnitt I §§ 1 bis 6 - "Grundstückskaufvertrag") und beauftragten den früheren Mitbeklagten Heinrich K. als Bauträger, auf dem Kaufgrundstück ein Wohnhaus für ihre Rechnung zu erstellen (Urkundenabschnitt II §§ 7 bis 14 - "Aufbau- und Baubetreuungsvertrag").

Wegen des Grundstückskaufpreises von mindestens 37 800 DM (75 DM je qm bei einer Mindestfläche von 504 qm) unterwarfen sich die Kläger der sofortigen Zwangsvollstreckung (§ 2). In § 3 leistete der Beklagte u.a. Gewähr für die Zulässigkeit

- 3 -

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. März 1972 schlüsselfertig zum Festpreis von 115 350 DM zu errichten (§§ 7, 8 und 12).

Schließlich lautet § 13 Abs. 1:

"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. Es stellte sich heraus, daß K. vermögenslos und seit 1968 zahlungsunfähig war.

Mit Schreiben vom 3. März 1972 traten die Kläger sowohl gegenüber K. - insoweit unter vorsorglicher Arglistanfechtung - als auch gegenüber dem Beklagten vom Baubetreuungs- und Grundstückskaufvertrag zurück.

Die Kläger verlangen die auf den Grundstückskaufpreis geleistete Anzahlung in Höhe von 8 800 DM nebst Zinsen zurück. Ferner beantragen sie, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig zu erklären.



Das Landgericht hat dem Klagbegehren entsprochen. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

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 andern 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 Urteile des BGH vom 20. Mai 1966 - V ZR 214/64 - MDR 1966, 749, BGHZ 50, 8 ff, 13; BGH-Urteil 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). Ebensowenig 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; BGH 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; ferner BGH-Urteil 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 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 nur 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; BGH-Urteil 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 nicht nur im Baubetreuungsvertrag, sondern durch die Übernahme der Erschließungs- und Anliegerbeiträge sowie der Vermessungskosten bereits im Kaufvertrag wesentliche Verpflichtungen übernommen. Diese Kostenübernahme sei für die Kläger erkennbar von besonderer Wichtigkeit gewesen und habe sie in Verbindung mit dem durch die einheitliche Bebauung des Geländes unter der Baubetreuung Kaisers ermöglichten günstigen Festpreis dazu veranlaßt, den relativ hohen Grundstückskaufpreis von 75 DM je qm unerschlossenen Baulandes nicht für sich zu betrachten, sondern nur die aus beiden Verträgen sich ergebende Gesamtbelastung zu sehen. Ohne den vom Bauträger zugesagten günstigen Festpreis, ohne seine Zusage der Kostenübernahme für Erschließung und Vermessung und ohne die Gewähr der Durchführung des Bauvorhabens auf dieser Grundlage hätten die Kläger auch den Grundstückskaufvertrag nicht abgeschlossen. Dieser auf seiten der Kläger vorhandene Einheitlichkeitswille sei für den Beklagten, welcher auch die Gewähr für die Zulässigkeit der ins Auge gefaßten Bebauung übernommen und insoweit eine weitere Verklammerung beider Verträge mitgeschaffen habe, erkennbar gewesen; er habe ihn gebilligt oder doch 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 in 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 Vertragsschluß 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 Vertrags ergebe sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die rechtliche Selbständigkeit beider Verträge. Denn hätte der Rücktritt vom Baubetreuungsvertrag auch den Grundstückskaufvertrag hinfällig gemacht, so 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 der möglichen Auslegung des § 13 Abs. 1 des Vertrages durch das Berufungsgericht regelt diese Vorschrift lediglich den Fall des Rücktritts des einen oder anderen Partners bei fortdauernder Erfüllungsbereitschaft und -fähigkeit des Baubetreuers. Für

diesen Fall wurde dem Betreuer ein Ankaufsrecht eingeräumt, um so die einheitliche und kostensparende Bebauung weiterhin zu gewährleisten. Dagegen sieht nach der rechtsfehlerfreien Auffassung des Tatrichters § 13 keine Regelung für den Fall vor, daß der Rücktritt auf der Vermögenslosigkeit und Unfähigkeit des Betreuers beruht, den Vertrag zu erfüllen. Hiernach stellt § 13 eine vertragliche Absicherung der Einheit Grundstückserwerber/Bauherr dar und spricht nicht gegen, sondern für die Vertragseinheit.

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

Ofterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein

Hagen