

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 315/81

URTEIL

Verkündet am

22. Dezember 1982
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Erwin M [REDACTED],
 2. Walburga M [REDACTED],
- beide C [REDACTED]-S [REDACTED]-Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. P [REDACTED] F [REDACTED] Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Geschäftsbesorgungs KG, gesetzlich vertreten durch die Firma P [REDACTED] F [REDACTED] Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Helmut R [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],
2. Firma P [REDACTED] F [REDACTED] Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Helmut R [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. November 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 23. September 1981 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als über die Berufung gegen die Beklagte zu 1 entschieden worden ist.

Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2 fallen den Klägern zur Last.

Im übrigen Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die weiteren Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Am 6. Dezember 1972/12. März 1973 schlossen die Kläger als Auftraggeber mit der Beklagten zu 1, deren Komplementärin die Beklagte zu 2 ist, als Auftragnehmerin einen Geschäftsbesorgungsvertrag, auf Grund dessen die Beklagte zu 1 nach dem sogenannten Bauherren-Modell in T [REDACTED] bei W [REDACTED] eine Eigentumswohnung für die Kläger errichten ließ. Die Kläger sind als Eigentümer je zur Hälfte im Wohnungsgrundbuch eingetragen.

In § 13 des Vertrages mit der Überschrift "Veräußerung/Ankaufsverpflichtung" ist unter Absatz 2 folgendes vereinbart:

"Der Beauftragte verpflichtet sich auf Wunsch des Bauherrn, die Eigentumswohnung nach Ablauf von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit vom Bauherrn gegen Zahlung eines Kaufpreises von 130 % des bezahlten Barkapitaleinsatzes zuzüglich Übernahme der Restschuld aus den von dem Beauftragten für den Bauherrn aufgenommenen Fremdmitteln zu kaufen."

Das Bauvorhaben wurde am 22. Oktober 1974 bezugsfertig. Mit Schreiben vom 24. Juli 1979 verlangten die Kläger von der Beklagten zu 1 den Ankauf der Wohnung zu den in § 13 Abs. 2 des Vertrages genannten Bedingungen. Die Beklagte zu 1 lehnte dies ab.

Am 20. September 1979 ließen die Kläger einen Kaufvertrag über die Eigentumswohnung zwischen sich als Verkäufer und der Beklagten zu 1 als Käuferin notariell be-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

urkunden, wobei für die Beklagte zu 1 ein vollmachtloser Vertreter auftrat. Am 28. November 1979 gaben die Kläger ein Kaufvertragsangebot an die Klägerin zu 1 zu notariellem Protokoll, das in seinem Inhalt unter Vornahme einiger Änderungen auf den am 20. September 1979 beurkundeten Vertrag Bezug nimmt.

Mit der Klage haben die Kläger Verurteilung der Beklagten verlangt, in das notarielle Vertragsangebot vom 28. November 1979 einzuwilligen und hinsichtlich der Eigentumswohnung einschließlich Pkw-Abstellplatz die Auflassung an die Beklagte zu 1 zu erklären. Hilfsweise haben sie Verurteilung der Beklagten beantragt, in das "abzugebende" notarielle Vertragsangebot vom 28. November 1979 "in Verbindung mit der Festlegung gemäß §§ 315, 316 BGB einzuwilligen, sofern und soweit das Gericht einzelne Bestimmungen dieser Urkunde als unbillig qualifiziert ansehen sollte". Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit ihrer Berufung haben die Kläger zusätzlich in jeweils weiterer Staffelung die Hilfsanträge gestellt, die Beklagten zur Unterbreitung eines Vertragsangebots zu verurteilen, das inhaltlich dem Angebot der Kläger gemäß Urkunde vom 28. November 1979, gegebenenfalls mit den vom Gericht gemäß § 315 Abs. 3 BGB für erforderlich gehaltenen Änderungen und Ergänzungen, entspricht, Hilfsweise eines Vertragsangebots, das der Bestimmung des § 13 Abs. 2 des Vertrages vom 6. Dezember 1972 entspricht. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Klaganträge weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Eine Rechtsgrundlage für die gegen die Beklagte zu 2 gerichtete Klage ist nicht gegeben. Vertragspartner der Kläger ist die Beklagte zu 1, für deren Verbindlichkeiten allerdings gemäß §§ 161 Abs. 1 und 2, 128 HGB die Beklagte zu 2 persönlich haftet. Es ist streitig, ob danach grundsätzlich die Verbindlichkeiten der Gesellschaft, wenn sie nicht auf Geld gerichtet sind, eine Schuld auch der Gesellschafter darstellen, oder aber ob die Gesellschafter nur für die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft einzustehen haben (s. dazu BGHZ 23, 302; 73, 217, 221; Fischer in Großkomm. HGB, 3. Aufl. § 128 Rdn. 3 ff). Unabhängig davon indes, was insoweit im übrigen zu gelten hat, ist jedenfalls in dem hier gegebenen Fall, in dem es um eine Willenserklärung, nämlich um die Erklärung, ein Vertragsangebot anzunehmen (hilfsweise: um eine Angebotserklärung), der Gesellschaft geht, der Natur der Sache nach eine entsprechende Verpflichtung auch der Beklagten zu 2 als Komplementärin der Beklagten zu 1 zu verneinen (Baumbach/Duden/Hopt, HGB 24. Aufl. § 128 Anm. 3 H). Bereits die Verurteilung der Beklagten zu 1 ersetzt die verweigerte Erklärung; eine entsprechende Erklärung auch der Beklagten zu 2, die inhaltlich auch nur wieder eine Verpflichtung der Beklagten zu 1 zum Ausdruck zu bringen hätte, würde dem nichts hinzufügen.

Im Verhältnis zur Beklagten zu 2 ist somit im Ergebnis die Klage zu Recht abgewiesen worden und kann deshalb die Revision keinen Erfolg haben.

II.

1. Hinsichtlich der gegen die Beklagte zu 1 gerichteten Klage teilt der Senat die Auffassung des Berufungsgerichts, daß eine rechtswirksame Ankaufsverpflichtung der Beklagten zu 1 besteht, wonach die Kläger den Abschluß eines Kaufvertrages verlangen können, der der in § 13 Abs. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages geschlossenen Vereinbarung entspricht.

a) Die - der Revision günstige - Ansicht des Berufungsgerichts, durch § 13 Abs. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages sei zwar keine Veräußerungspflicht der Kläger, wohl aber eine einseitige Erwerbsverpflichtung der Beklagten zu 1 vereinbart worden, ist nicht zu beanstanden und wird auch von der Revisionserwiderung nicht in Zweifel gezogen.

b) Ebensowenig ist zu beanstanden, daß das Berufungsgericht diese Vertragsbestimmung als nicht der Formvorschrift des § 313 BGB unterliegend angesehen hat. Denn unbeschadet dessen, daß die Erwerbsverpflichtung unter der aufschiebenden Bedingung stand, daß die Kläger den Wunsch zum Ausdruck brachten, die Beklagte zu 1 möge die Eigentumswohnung ankaufen, wurde sie jedenfalls bereits durch den Vertragschluß vom 6. Dezember 1972/12. März 1973 begründet. Nach der in diesem Zeitpunkt geltenden Fassung des § 313 BGB aber unterlag die Vereinbarung einer reinen Erwerbsverpflichtung nicht der notariellen Beurkundung (BGHZ 57, 394). Dies änderte sich erst mit der durch das Gesetz vom 30. Mai 1973 (BGBl I 501) eingeführten und am 1. Juli 1973 in Kraft getretenen Neufassung des § 313 BGB; eine rückwirkende Kraft auf früher ab-

geschlossene Verträge kommt dieser Gesetzesänderung nicht zu (Senatsurteil vom 28. September 1973, V ZR 183/71, WM 1973, 1356). Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung kommt es deshalb nicht darauf an, daß die erwähnte Bedingung erst im Januar 1979 eingetreten ist.

c) Des weiteren begegnet es keinen Bedenken, daß das Berufungsgericht einen späteren Wegfall der Erwerbsverpflichtung verneint hat. Den von der Revisionserwiderung insoweit geäußerten Zweifeln kann nicht gefolgt werden:

Dies gilt einmal für den Hinweis der Beklagten auf § 9 Abs. 5 des Geschäftsbesorgungsvertrages. Nach dieser Vertragsbestimmung soll die Beklagte zu 1 aus der gemäß den übrigen Bestimmungen des § 9 von ihr übernommenen Garantie eines Mindestmietertrages aus der Vermietung der Wohnung in den ersten fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit dann nicht in Anspruch genommen werden können, wenn infolge von gesetzgeberischen Maßnahmen die freie Preisbildung in der Wohnungswirtschaft beeinträchtigt oder außer Kraft gesetzt wird oder wenn die seinerzeit beim Bau von Eigentumswohnungen erzielbaren Steuervorteile eingeschränkt werden. Es fehlt an jeglichen Anhaltspunkten dafür, daß diese im Rahmen des § 9 des Geschäftsbesorgungsvertrages (mit der Überschrift: "Vermietung, Garantie für die Mietzeit") getroffene Regelung auch für die in § 13 Abs. 2 dieses Vertrages vereinbarte Ankaufsverpflichtung der Beklagten zu 1 - und zwar nach Ablauf von fünf Jahren - gelten sollte; jedenfalls ist nichts dafür ersichtlich, daß dies dem Willen auch der Kläger entsprochen oder sich der Beklagten zu 1 so dargestellt hätte.

Zum anderen ist auch nicht zu beanstanden, daß der Tatrichter im Hinblick auf Sinn und Zweck der die Beklagte zu 1 treffenden Ankaufsverpflichtung davon ausgegangen ist, das Risiko einer negativen Entwicklung des Wertes der Eigentumswohnung habe allein die Beklagte zu 1 übernommen; eine solche Entwicklung könne daher nicht dazu führen, die Geschäftsgrundlage für die Ankaufsverpflichtung als entfallen anzusehen.

d) Rechtsfehlerfrei ist weiter die Auslegung des Berufungsgerichts, aus der in § 13 Abs. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages getroffenen Vereinbarung seien die Kläger berechtigt, in der Weise auf Abschluß eines Kaufvertrages zu klagen, daß sie die Annahme eines von ihnen unterbreiteten notariellen Vertragsangebots verlangen. Auch wenn in § 13 Abs. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages die Einzelheiten der Leistungsabwicklung offengeblieben sind, so sind doch Leistung und Gegenleistung (nämlich Verschaffung der Eigentumswohnung gegen Zahlung von 130 % des eingesetzten Eigenkapitals und Übernahme der Restschuld aus den zur Finanzierung der Wohnung eingegangenen Kreditverbindlichkeiten) festgelegt worden; damit sind die wesentlichen Punkte des abzuschließenden Hauptvertrages geregelt und dessen Inhalt ist jedenfalls bestimmbar (BGH Urteile vom 17. Dezember 1952, II ZR 19/52, LM BGB § 705 Nr. 3 und vom 10. November 1975, II ZR 94/73, WM 1976, 180). Des weiteren ist auch die Voraussetzung für ein Ankaufsverlangen der Kläger, nämlich der Ablauf eines Zeitraums von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit, festgelegt worden.

2. Schließlich bestehen auch keine Formbedenken gegen das notarielle Vertragsangebot der Kläger vom 28. November 1979 unter dem Gesichtspunkt des § 313 BGB. Denn soweit

dieses Angebot in (damals) unzulässiger Weise auf die notarielle Vertragsurkunde vom 20. September 1979 Bezug genommen haben sollte, die weder als Anlage zu der zweiten notariellen Urkunde genommen noch mitverlesen worden ist (vgl. Senatsurteil vom 23. Februar 1979, V ZR 99/77, NJW 1979, 1495), wäre der Formmangel jedenfalls auf Grund des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften vom 20. Februar 1980 (BGBl I 157) unschädlich.

3. Zu Recht beanstandet dagegen die Revision die Auslegung des § 13 Abs. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages durch das Berufungsgericht dahin, ein Vertragsangebot der Kläger dürfe über die in dem Geschäftsbesorgungsvertrag ausdrücklich geregelten Punkte hinaus allenfalls solche Rechte und Pflichten vorsehen, wie dies allgemein für derartige Grundstückskäufe üblich sei.

Es liegt auf der Hand, daß es zur reibungslosen Abwicklung des Verkaufs einer seit fünf Jahren bezugsfertigen und vermieteten Eigentumswohnung über die in § 13 Abs. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages festgelegten Hauptpunkte hinaus einer Reihe weiterer Bestimmungen bedarf. Richtig ist daher der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß ein notarielles Vertragsangebot der Kläger auch solche weiteren Bestimmungen enthalten könne, ohne daß bereits dieser Umstand als eine "Abweichung" von der vereinbarten Ankaufspflichtung anzusehen wäre.

Nicht ersichtlich ist dagegen, worauf sich die Ansicht des Berufungsgerichts stützt, die Beklagte zu 1 sei allenfalls verpflichtet, solche Rechte und Pflichten anzu-

erkennen, wie sie allgemein für derartige Grundstücksverträge üblich seien. Ganz abgesehen von den Verfahrensrügen der Revision zur Feststellung des Inhalts "üblicher" Vertragsbedingungen in diesem Sinn, beanstandet die Revision zu Recht, daß das Berufungsgericht insoweit keine hinreichende Vertragsauslegung vorgenommen habe; es habe die aus dem Gesamtinhalt des Geschäftsbesorgungsvertrages folgenden tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten (etwa die Umstände, daß es sich um den Ankauf einer gebrauchten Eigentumswohnung handle und daß die Beklagte zu 1 Bevollmächtigte und Beauftragte der Kläger - auch hinsichtlich der Finanzierung des Bauvorhabens - gewesen sei, worin die Kläger eine "fast treuhänderische" Stellung der Beklagten zu 1 sehen wollen) ebensowenig berücksichtigt wie den Sinn und Zweck der getroffenen Regelungen, insbesondere der die Beklagte zu 1 im Zusammenhang mit der Ankaufsverpflichtung treffenden Ablösungsverpflichtung. Zumindest ist aus dem Berufungsurteil nicht ersichtlich, daß es eine Vertragsauslegung unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte vorgenommen hätte. Dieser Notwendigkeit war das Berufungsgericht auch dann nicht enthoben, wenn es sich bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag um einen sogenannten Formularvertrag handelt, wofür das zu den Akten überreichte Vertragsexemplar spricht. Bei formularmäßigen Vereinbarungen gilt zwar der Grundsatz, daß eine objektive Auslegung geboten ist, d.h. eine Auslegung, die sich nach dem typischen Verständnis redlicher Vertragspartner unter Abwägung der Interessen der an Geschäften der betreffenden Art normalerweise beteiligten Kreise richtet (statt vieler BGHZ 17, 1, 3; 62, 251, 254 sowie das bereits zitierte BGH-Urteil vom 15. März 1978, WM 1978, 708, 709; s. auch die Nachweise bei Ulmer/Brandner/Hensen, AGB 4. Aufl. § 5 Rdn. 13 ff mit Fußn.).

Die Rügen der Revision bewegen sich aber in eben diesem Rahmen; sie will nicht etwa besondere Umstände des konkreten Einzelfalles berücksichtigt wissen, sondern nur die aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag selbst herzuleitende Interessenlage. Dabei wird gegebenenfalls auch die sogenannte Unklarheitenregel nicht außer Betracht bleiben dürfen, wie sie inzwischen in § 5 des AGB-Gesetzes ihren gesetzlichen Niederschlag gefunden hat, aber unabhängig hiervon schon seit langem zu den anerkannten Grundsätzen für die Auslegung von Formularverträgen gehört (statt vieler BGHZ 5, 111; 47, 207, 216 sowie die Nachweise bei Ulmer/Brandner/Hensen aaO § 5 Rdn. 1 in Verbindung mit dem Hinweis auf Rdn. 16 der Kommentierung des § 5 in der 3. Aufl.).

Es ist nicht auszuschließen, daß bei einer Auslegung unter der richtigen Sicht das Berufungsgericht bereits insoweit, als es bisher zu zwei Einzelbestimmungen des Vertragsangebots der Kläger Stellung genommen hat, zu einer anderen Würdigung gekommen wäre. Im Verhältnis zu der Beklagten zu 1 ist das angefochtene Urteil daher aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Bei der erneuten mündlichen Verhandlung werden die Kläger Gelegenheit haben, auch ihre sonstigen Bedenken gegen das Berufungsurteil vorzutragen. Bereits jetzt ist jedenfalls zu bemerken, daß der Tatrichter dann, wenn er auch auf der Grundlage der vorzunehmenden neuen Vertragsauslegung Bedenken gegen Einzelheiten des Vertragsangebots der Kläger haben sollte, zu prüfen haben wird, ob dann - unter Vornahme entsprechender

Änderungen des vorliegenden Angebots - dem ersten Hilfsantrag der Kläger stattzugeben wäre, und zwar unabhängig davon, ob aus den §§ 315, 316 BGB ein Bestimmungsrecht für die Kläger herzuleiten ist.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen