BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 393/02

Verkündet am:
23. Mai 2003
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: nein

BGB § 339

Verspricht der Investor der BvS/Treuhandanstalt in einem investiven Vertrag für die Nichteinhaltung einer auf zwei Jahre befristeten Arbeitsplatzzusage (hier: 30 Plätze) eine Vertragsstrafe "in Höhe von 36.000 DM pro nicht geschaffenen oder nicht gesicherten Arbeitsplatz und Jahr", ist die Strafe pro rata verwirkt, wenn die Anzahl der besetzten Arbeitsplätze in einem Monat die zugesagte Anzahl unterschreitet.

BGH, Urt. v. 23. Mai 2003 - V ZR 393/02 - OLG Brandenburg
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Mai 2003 durch die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 17. Oktober 2002 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage in Höhe von 21.474,26 € nebst Zinsen abgewiesen worden ist. In diesem Umfang wird auf die Berufung der Klägerin das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 7. November 2001 abgeändert.

Die Beklagten zu 1 bis 5 werden als Gesamtschuldner und die Beklagte zu 6 neben ihnen wie eine Gesamtschuldnerin verurteilt, an die Klägerin 21.474,26 € nebst 4 % Zinsen seit dem 14. April 2000 zu zahlen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 3/17 und die Beklagten 14/17.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 30. Juni 1993 veräußerte die N. B. G. GmbH i.L., vertreten durch die Treuhandanstalt, den Beklagten zu 1 bis 5 in Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Beklagte zu 6) ein 11.081 qm großes Grundstück zum Preis von 925.000 DM. In § 9 Abschnitt 1 ist bestimmt:

> "Der Käufer beabsichtigt, den Kaufgegenstand für Planungs-, Entwicklungs- sowie Ausführungsarbeiten für gebäudetechnische Anlagen mit Schulung von Fachpersonal zu nutzen. ... Der Käufer sichert bzw. schafft die im Vorhabenplan genannte Anzahl von 30 Arbeitsplätzen bis zum 1.6.1996 und verpflichtet sich, diese für einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren zu erhalten."
>
> Weiter heißt es in den Abschnitten 3 und 4:
>
> "Sofern der Käufer sich im Rahmen seines Vorhabenplanes zur Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen verpflichtet, steht dem Verkäufer der [in Abschnitt 2 vereinbarte] Anspruch auf Rückübertragung des Verkaufsgegenstandes auch zu, wenn der Käufer seine insoweit übernommene Verpflichtung ... nicht erfüllt. Der Treuhandanstalt steht dann eine Vertragsstrafe in Höhe von 36.000 DM pro nicht geschaffenen oder nicht gesicherten Arbeitsplatz und Jahr zu.
>
> Die in Abs. 2 und 3 genannten Verpflichtungen des Käufers bestehen nicht, wenn die Nichtdurchführung oder wesentliche Änderung des Vorhabens auf zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht voraussehbare dringende betriebliche Erfordernisse zurückzuführen sind und das Vorhaben nachhaltig begonnen wurde."

Die auf dem Kaufgrundstück tätigen Unternehmen, deren Gesellschafter die Beklagten zu 1 bis 5 waren, beschäftigten im Juli und November 1995 so-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

wie im Februar und April 1996 jeweils 28 Arbeitnehmer, im Oktober und Dezember 1995 jeweils 29 Arbeitnehmer, im Januar 1996 26 Arbeitnehmer, im Dezember 1997 29 Arbeitnehmer, im März und April 1998 jeweils 25 Arbeitnehmer und im Mai 1998 24 Arbeitnehmer.

Wegen Nichteinhaltung der Arbeitsplatzzusage hat die Klägerin aus abgetretenem Recht von den Beklagten die Zahlung von 51.000 DM (3.000 DM pro nicht besetztem Arbeitsplatz und Monat) verlangt. Ihre Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit ihrer - in dem Urteil des Oberlandesgerichts zugelassenen - Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Bestimmungen über die Schaffung bzw. die Sicherung von Arbeitsplätzen und über die Zahlung einer Vertragsstrafe, auf welche die Klägerin ihren Anspruch stützt, für Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 1 AGBG. Die Klägerin könne sich nicht mit Erfolg auf diese Regelungen berufen. Die Auslegung der Vertragsstrafeklausel ergebe nämlich nicht mit der erforderlichen Klarheit, daß die Beschäftigung von weniger als 30 Arbeitnehmern innerhalb eines kürzeren Zeitraumes als einem Jahr die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung einer anteiligen Vertragsstrafe auslösen solle. Vielmehr sei auch die Auslegung möglich, daß die Vertragsstrafe nur dann verwirkt sei, wenn die Zahl der Beschäftigten ein ganzes Jahr lang unter 30 bleibe. Diese Unklarheit des Regelungsinhalts gehe nach

§ 5 AGBG zu Lasten der Klägerin mit der Folge, daß die den Beklagten günstige Auslegung gelte. Danach begründe die Beschäftigung von weniger als 30 Arbeitnehmern während einiger Monate nicht die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe.

Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

Die Klägerin kann als Rechtsnachfolgerin der Begünstigten (§ 398 BGB) von den Beklagten die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 21.474,26 € verlangen; denn sie haben ihre Verpflichtung zur Erhaltung von mindestens 30 Arbeitsplätzen in einem Zeitraum von zwei Jahren nicht vollständig erfüllt.

1. Es kann dahingestellt bleiben, ob es sich bei dem Vertragsstrafeversprechen um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 1 Abs. 1 AGBG oder um eine Individualvereinbarung handelt. Seine Auslegung ergibt nämlich in beiden Fällen, daß die Vertragsstrafe verwirkt ist, wenn nicht durchgängig über einen Zeitraum von zwei Jahren ab Vertragsschluß, spätestens ab 1. Juni 1996 mindestens 30 Arbeitsplätze besetzt waren.

a) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind;

es kommt dabei nicht auf die individuelle Interessenlage im Einzelfall, sondern auf die typisierten Interessen des Verwenders und seiner Vertragspartner an (s. nur Senat, Urt. v. 8. November 2002, V ZR 78/02, ZIP 2003, 308, 310 m.w.N.). Danach hat die Auslegung des Berufungsgerichts keinen Bestand, weil sie nicht interessengerecht in dem vorstehenden Sinn ist.

aa) Nach dem Wortlaut der Vertragsstrafeklausel steht der Verkäuferin "eine Vertragsstrafe von 36.000 DM pro nicht geschaffenen oder nicht gesicherten Arbeitsplatz und Jahr zu". Dieser Wortlaut könnte dahin verstanden werden, daß die Vertragsstrafe nicht bereits dann verwirkt ist, wenn die vereinbarte Zahl von Arbeitsplätzen in einzelnen Monaten unterschritten wird, sondern erst dann, wenn ein ganzes Jahr lang weniger als 30 Arbeitnehmer beschäftigt werden.

bb) Allerdings darf auch die Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht beim Wortlaut stehen bleiben; ihr Sinn und Zweck sind ebenfalls zu berücksichtigen. Danach muß die Vertragsstrafe bezahlt werden, wenn nicht in dem gesamten von der Arbeitsplatzzusage erfaßten Zeitraum mindestens 30 Arbeitsplätze besetzt waren. Das folgt aus dem Zusammenhang der Vertragsstrafevereinbarung mit der Arbeitsplatzzusage. Beide Regelungen stehen nicht isoliert nebeneinander, sondern müssen bei der Ermittlung des Inhalts der Vertragsstrafeklausel zusammen gesehen werden. Die Treuhandanstalt verfolgte mit solchen Abreden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben die sog. "weichen" Ziele volkswirtschaftlicher, sozial- und strukturpolitischer Art (vgl. Senat, Urt. v. 6. Dezember 2002, V ZR 184/02, ZOV 96, 97). Mit der Arbeitsplatzzusage sollten Arbeitsplätze in einer bestimmten Anzahl für eine bestimmte Zeit gesichert bzw. geschaffen werden, um den örtlichen Arbeitsmarkt

zu entlasten. Das konnte nach der hier vereinbarten Regelung nur gelingen, wenn in dem gesamten Zeitraum von zwei Jahren durchgängig mindestens 30 Arbeitsplätze besetzt waren. Eine kürzere Beschäftigung einzelner Arbeitnehmer konnte keine dauerhafte Entlastung des Arbeitsmarktes in dem vorgesehenen Umfang bewirken. Ein anderes Verständnis von dem Inhalt der Zusage ist deswegen nicht möglich. Vor diesem Hintergrund tritt der Inhalt der Vertragsstrafeklausel klar zutage. Sie sollte die Einhaltung der Arbeitsplatzzusage, also die Verpflichtung der Beklagten zur Erhaltung der vereinbarten Zahl von Arbeitsplätzen in dem genannten Zeitraum sichern. Dafür ist es notwendig, daß die Vertragsstrafe bereits dann verwirkt ist, wenn innerhalb des von der Zusage umfaßten Zeitraums auch nur einen Monat lang weniger als 30 Arbeitskräfte beschäftigt wurden. Ob die Beschäftigung von weniger als 30 Arbeitskräften in einem kürzeren Zeitabschnitt als einem Monat ebenfalls die Verwirkung der Vertragsstrafe zur Folge hätte, kann offen bleiben, weil es hier nicht um einen solchen Fall geht. Die Parteien stellen übereinstimmend auf die nicht besetzten Arbeitsplätze pro Monat ab und tragen damit dem Umstand Rechnung, daß üblicherweise für den Beginn und das Ende eines Arbeitsverhältnisses ein Monat maßgebend ist und den Arbeitnehmern ein Monatsgehalt gezahlt wird.

Die von dem Berufungsgericht für möglich gehaltene Auslegung hat demgegenüber zur Konsequenz, daß die Vertragsstrafe nicht einmal dann verwirkt ist, wenn innerhalb des Zeitraums von zwei Jahren nur einen Monat lang 30 Arbeitnehmer beschäftigt waren. Daß die Klausel bei interessengerechter Betrachtung redlicherweise in einem solchen Sinn nicht verstanden werden kann, liegt auf der Hand. Unklarheiten im Sinne des § 5 AGBG bestehen deshalb nicht.

cc) Bedenken gegen die Wirksamkeit der Vertragsstrafeklausel unter dem Gesichtspunkt des § 9 AGBG bestehen nicht, weil sie die Beklagten nicht unangemessen benachteiligt. Nach der Regelung in § 9 Abschn. 4 ist eine dem gesetzlichen Leitbild entsprechende verschuldensabhängige, allerdings modifizierte Klausel vereinbart; die Höhe der Vertragsstrafe ist auf einen Zeitraum von zwei Jahren und auf einen das Arbeitsentgelt nicht übersteigenden Betrag von 36.000 DM pro Jahr und Arbeitsplatz beschränkt und damit nicht unangemessen hoch, und auch der durch die zusätzliche Vereinbarung des Rückübertragungsanspruchs zugunsten der Verkäuferin eintretende Summierungseffekt benachteiligt die Käufer nicht unangemessen (vgl. zu allem Senat, Urt. v. 3. April 1998, V ZR 6/97, WM 1998, 1289, 1291 f.; BGH, Urt. v. 9. Februar 2000, VIII ZR 55/99, WM 2000, 922, 923; Senat, Urt. v. 6. Dezember 2002, aaO).

b) Zu demselben Auslegungsergebnis (vorstehend a, bb) gelangt man, wenn man die Regelungen zu der Arbeitsplatzzusage und zu der Vertragsstrafe als Individualvereinbarungen ansieht. In diesem Fall ergibt die an der Interessenlage der Parteien ausgerichtete Auslegung aus den genannten Gründen ebenfalls, daß die Vertragsstrafe verwirkt ist, wenn innerhalb des von der Arbeitsplatzzusage umfaßten Zeitraums einen Monat lang weniger als 30 Arbeitskräfte beschäftigt wurden. Das mußte auch den Käufern klar gewesen sein, weil sie nicht davon ausgehen konnten, daß sie ihre Zusage durch die Beschäftigung von 30 Arbeitnehmern während nur eines Monats innerhalb von Jahren erfüllen könnten.

2. Die Voraussetzungen für die Verwirkung der Vertragsstrafe sind erfüllt, denn die Mindestzahl der Beschäftigten erreichte unstreitig nicht während

des gesamten vertraglichen Zeitraums von zwei Jahren den vereinbarten Umfang.

a) Allerdings kann als Beginn des Zwei-Jahres-Zeitraums im Ergebnis nicht, wie die Klägerin meint, nur auf den 1. Juni 1996 abgestellt werden. Das gibt die Regelung in § 9 Abschnitt 1 des Vertrags nicht her. Dort heißt es, daß die Beklagten zu 1 bis 5 die genannte Anzahl von 30 Arbeitsplätzen "bis zum 1.6.1996" sichern bzw. schaffen mußten. Damit ist ein Endtermin angegeben, bis zu dem die Beklagten ihre Arbeitsplatzzusage einlösen mußten. Sie waren jedoch nicht gehindert, schon früher 30 Arbeitnehmer in Erfüllung der Arbeitsbeschaffungspflicht zu beschäftigen. In diesem Fall begann die Zwei-Jahres-Frist entsprechend früher zu laufen. Dem steht nicht die Regelung in Nr. 4 a) bb) des Vorhabenplans entgegen, wonach die Arbeitsplätze ab dem 1. Juni 1996 geschaffen werden sollten. Sie hat in dem Vertrag keinen Niederschlag gefunden. Das lag durchaus im Interesse der Beklagten, weil sie sich auf diese Weise ihrer Verpflichtung auch vor dem 31. Mai 1998 entledigen konnten. Ob die Beklagten, wofür manches spricht, bei einer vertragsgemäßen Beschäftigung ab 1. Juni 1996 ein bei früherem Fristbeginn entstehendes Manko ausgleichen konnten, kann dahingestellt bleiben. Gerechnet ab 1. Juni 1996 wären die höheren, der Klage zugrunde gelegten Ausfälle zu verzeichnen.

Da nach der zwischen den Parteien unstreitigen "Arbeitnehmeraufstellung" erstmals im Juni 1995 die geforderten 30 Arbeitsplätze besetzt waren, mußten diese bis zum 31. Mai 1997 erhalten bleiben. Das war jedoch nicht der Fall; im Juli und November 1995 sowie im Februar und April waren jeweils 28, im Oktober und November 1995 jeweils 29 und im Februar 1996 nur 26 Ar-

beitsplätze besetzt. Bei einer Vertragsstrafe von 3.000 DM pro Monat für jeden nicht besetzten Arbeitsplatz ergibt das den ausgeurteilten Betrag.

b) Auf fehlendes Verschulden an der Nichteinhaltung der Arbeitsplatzzusage können sich die Beklagten zu 1 bis 5 nicht berufen. Nach § 9 Abschn. 4 des Vertrags ist die Strafe nicht verwirkt, wenn die Nichtdurchführung oder wesentliche Änderung des Vorhabens auf zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht voraussehbare dringende betriebliche Erfordernisse zurückzuführen sind und das Vorhaben nachhaltig begonnen wurde. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Von der Regelung sind bei verständiger Würdigung nämlich nicht die typischen Risiken des Investors erfaßt (vgl. Senat, Urt. v. 3. April 1998, aaO, 1293; Urt. v. 6. Dezember 2002, aaO, 98). Wenn somit, wie die Beklagten geltend gemacht haben, die Unternehmen deswegen nicht in dem vorgesehenen Umfang fortgeführt werden konnten, weil ein Autobahnanschluß weggefallen war und weil sie als Folge von Insolvenzen großer Bauträger, für die sie gearbeitet haben, ihrerseits Konkurs anmelden mußten, so verwirklichte sich das unternehmerische Risiko, von dem die Beklagten zu 1 bis 5 nicht befreit werden sollten.

c) Der von den Beklagten hervorgehobene Umstand, daß über viele Monate hinweg mehr als 30 Arbeitsplätze besetzt waren, berührt die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe nicht. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß das Unterschreiten der Mindestzahl von besetzten Arbeitsplätzen in einigen Monaten durch das Überschreiten dieser Zahl in anderen Monaten kompensiert werden konnte. Die mit der Arbeitsplatzzusage bezweckte Entlastung des Arbeitsmarktes konnte in dem vereinbarten Umfang durch eine solche Kompensation nicht erreicht werden.

d) Nach alledem kommt eine Herabsetzung der Vertragsstrafe (§ 343 Abs. 1 BGB) nicht in Betracht, weil die Strafe unter Berücksichtigung aller Umstände nicht unverhältnismäßig hoch ist.

3. Für die Haftung der Beklagten spielt es keine Rolle, daß nicht sie, sondern die Gesellschaften, deren Gesellschafter die Beklagten zu 1 bis 5 waren, die Unternehmen, bei denen die Arbeitnehmer beschäftigt waren, betrieben. Denn Erwerber des Grundstücks sind die Beklagten zu 1 bis 5 als Gesellschafter der Beklagten zu 6; sie haben sich zur Sicherung bzw. Schaffung und Erhaltung der Arbeitsplätze verpflichtet und das Vertragsstrafeversprechen abgegeben. Damit sind sie persönlich und auch die Beklagte zu 6, die nach der Erklärung der Prozeßbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat von den Beklagten zu 1 bis 5 vertreten wird, Schuldner der eingegangenen Verpflichtungen (vgl. BGHZ 148, 201, 206). Jedoch ist im Urteilstenor kenntlich zu machen, daß zwischen den Ansprüchen gegen die Beklagte zu 6 einerseits und denen gegen die Beklagten zu 1 bis 5 andererseits kein echtes Gesamtschuldverhältnis besteht, vielmehr die Beklagte zu 6 neben den ihrerseits untereinander gesamtschuldnerisch haftenden Gesellschaftern wie eine Gesamtschuldnerin verpflichtet ist (vgl. BGHZ 146, 341, 358).

4. Die geforderten Verzugszinsen stehen der Klägerin nach §§ 284 Abs. 1 Satz 1, 288 Abs. 1 Satz 1 BGB (in der bis zum 30. April 2000 geltenden Fassung) zu.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Tropf Krüger Klein

Dr. Lemke ist wegen Urlaubsabwesenheit an der Unterschrift gehindert.

Tropf Schmidt-Räntsch