

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 74/82

URTEIL

Verkündet am
20. Mai 1983
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Dr. Rolf H [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], U [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

BV [REDACTED] B [REDACTED] - und V [REDACTED]gesellschaft für
Immobilienbesitz mbH, O [REDACTED]straße [REDACTED], K [REDACTED] [REDACTED],
vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr. Jürgen
A [REDACTED], daselbst,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Mai 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 8. Dezember 1981 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als hinsichtlich des Wohnungs- und Teileigentums des Klägers in P. der auf Angebotsannahme und Auflassungserklärung gerichtete Hauptantrag sowie der auf Abgabe eines Vertragsangebots durch die Beklagte und Auflassungserklärung gerichtete Hilfsantrag abgewiesen worden sind.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Im Jahr 1972 schloß der Kläger, vertreten durch die BR [REDACTED] Dr. A. [REDACTED] GmbH Deutschland, als Auftraggeber mit der Beklagten als Auftragnehmerin einen "Betreuungs- und Verwaltungsvertrag" (im folgenden: Betreuungsvertrag), auf Grund dessen die Beklagte nach dem sogenannten Bauherren-Modell in P. [REDACTED] eine Eigentumswohnung für den Kläger errichten ließ. Die Gesamtkosten für die Wohnung einschließlich einer Tiefgarage betrugen 117 800 DM, wovon 23 560 DM durch Eigenkapital aufzubringen waren und der Rest durch grundpfandrechtlich gesichertes Fremdkapital. § 4 des Vertrages enthält unter der Überschrift "Rücknahme-garantie" folgende Bestimmung:

"Die Auftragnehmerin garantiert dem Auftraggeber auf Wunsch den Rückkauf der erstellten Eigentums-wohnung(en) gegen Zahlung von 130 % des für den Erwerb des Grundstücksanteils und für die Erstellung der Wohnung eingesetzten Barkapitals unter Übernahme der grundbuchmäßig gesicherten Fremdfinanzierung nach Ablauf der ersten Vermietungsperiode von 5 Jahren.

Hierfür wird keine gesonderte Gebühr erhoben."

Einem vor Ablauf der ersten fünfjährigen Vermietungsperiode gestellten Verlangen des Klägers auf Rücknahme der Wohnung kam die Beklagte nicht nach. Am 30. November 1979 ließ der Kläger ein an die Beklagte gerichtetes Kaufvertragsangebot beurkunden.

Mit der Klage - soweit diese noch nicht rechtskräftig erledigt ist - hat der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Annahme des notariellen Vertragsangebots vom [REDACTED]. [REDACTED] 1979 und zur Auflassung der Eigentumswohnung einschließlich



Tiefgarage beantragt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Die Beklagte hat Berufung eingelegt. Im Wege der Anschlußberufung hat der Kläger hilfsweise beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ein dem Wortlaut des Angebots vom **■. ■■■■■** 1979 entsprechendes (eigenes) Angebot an den Kläger abzugeben und ebenfalls die Auflassung zu erklären. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils, hilfsweise eine Verurteilung der Beklagten entsprechend seiner Anschlußberufung. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Der Senat teilt die Auffassung des Berufungsgerichtes, daß eine rechtswirksame Verpflichtung der Beklagten begründet worden ist, wonach der Kläger den Abschluß eines Kaufvertrages verlangen kann, der in § 4 des Betreuungsvertrages geschlossenen Vereinbarung entspricht.

Dabei ist der Senat auch insoweit, als dieser Ansicht eine Auslegung des Betreuungsvertrages zugrunde liegt, zu voller Nachprüfung berechtigt. Denn bei dem Betreuungsvertrag handelt es sich um einen Formularvertrag, wie sich aus den Vertragsexemplaren sowie dem Musterformular ergibt,

die von den Parteien vorgelegt worden sind; im übrigen ist dies dem Senat auch aus verschiedenen Parallelprozessen bekannt, die bei ihm gegen die Beklagte anhängig sind (zur Revisibilität der Auslegung formularmäßiger Vertragsbedingungen s. etwa BGHZ 7, 365, 368; 62, 251, 253; BGH Urteil vom 15. März 1978, IV ZR 77/77, WM 1978, 708). Voraussetzung der vollen Nachprüfung durch die Revisionsinstanz ist allerdings, daß der Anwendungsbereich des Formularvertrages über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinausreicht und daher die Gefahr unterschiedlicher Auslegung besteht (s. etwa BGHZ 8, 55, 56; BGH Urteil vom 28. Januar 1953, II ZR 93/52, LM ZPO § 549 Nr. 15). Auch dies ist hier der Fall, wie aus den verschiedenen anhängigen Verfahren gerichtsbekannt ist. Allerdings enthält der Betreuungsvertrag in § 5 eine Gerichtsstandsklausel, wonach Köln als Gerichtsstand bestimmt ist. Diese Klausel gilt auf Grund der Neufassung des § 38 Abs. 1 ZPO jedoch nur noch im Verkehr zwischen Vollkaufleuten und ist im übrigen unwirksam; die Neufassung ist auch auf Gerichtsstandsvereinbarungen in solchen Verträgen anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten der Vorschrift am 1. April 1974 abgeschlossen worden sind, sofern - wie dies vorliegend der Fall ist - die Rechtsstreitigkeit hieraus erst nach diesem Zeitpunkt anhängig wird (Art. 3 und 4 des Gesetzes zur Änderung der ZPO vom 21. März 1974, BGBl I 753). Daraus folgt, daß hier eine einheitliche Auslegung durch ein Oberlandesgericht nicht gewährleistet ist, da die Gerichtsstandsklausel zumindest insoweit nicht eingreift, als ihr § 38 ZPO entgegensteht (s. auch hierzu das bereits erwähnte BGH-Urteil vom 15. März 1978, WM 1978, 708), und deshalb nicht davon ausgegangen werden kann, es werde jedenfalls für den Normalfall nur ein Oberlandesgericht mit der Auslegung befaßt sein.

Zu Unrecht beruft sich die Revision für ihre gegenteilige Meinung auf das Senatsurteil vom 18. September 1963, V ZR 169/61, LM ZPO § 549 Nr. 66, das im Unterschied zu hier den Fall einer wirksamen Vereinbarung eines örtlichen Gerichtsstands zum Gegenstand hat.

Für die Auslegung selbst gilt, daß sie nach objektiven Gesichtspunkten zu erfolgen, nämlich sich nach dem typischen Verständnis redlicher Vertragspartner unter Abwägung der Interessen der an Geschäften der betreffenden Art normalerweise beteiligten Kreise auszurichten hat; es ist der Sinngehalt der formularmäßigen Vereinbarung unter Beachtung ihres wirtschaftlichen Zwecks und des gewählten Wortlauts nach objektiven Maßstäben, d.h. danach festzustellen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern (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 Rdnrn. 13 ff mit Fußn.).

a) Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte ist der Senat mit dem Berufungsgericht der Auffassung, daß durch § 4 des Betreuungsvertrages eine einseitige Erwerbsverpflichtung der Beklagten begründet und deren Erfüllung garantiert worden ist, ohne daß dem eine den Kläger treffende Veräußerungspflicht gegenüberstünde.

Die Formvorschrift des § 313 BGB i.V.m. § 125 BGB steht der Wirksamkeit der Vereinbarung nicht entgegen. Denn unbeschadet dessen, daß die Erwerbsverpflichtung der Beklagten unter der aufschiebenden Bedingung stand, daß

7

der Kläger den Wunsch zum Ausdruck brachte, die Beklagte möge die Eigentumswohnung ankaufen, wurde sie jedenfalls bereits durch den im Jahr 1972 erfolgten Vertragsschluß begründet. Nach der in diesem Zeitpunkt geltenden Fassung des § 313 BGB aber unterlag die Vereinbarung einer Erwerbs-verpflichtung 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 Rückwirkung auf früher abgeschlossene Verträge kommt dieser Gesetzesänderung nicht zu (Senatsurteil vom 28. September 1973, V ZR 183/71, WM 1973, 1356).

b) Weiter folgt der Senat dem Berufungsgericht auch darin, daß der Kläger auf Grund der in § 4 des Betreuungsvertrags getroffenen Vereinbarung berechtigt ist, in der Weise auf Abschluß eines Kaufvertrages zu klagen, daß er die Annahme eines von ihm unterbreiteten notariellen Verkaufsangebots durch die Beklagte verlangt (vgl. BGH Urteil vom 18. März 1981, VIII ZR 66/80, WM 1981, 695, 697 unter II. 5.c). Auch wenn in § 4 des Betreuungsvertrages 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 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 des Klägers, nämlich

Ablauf der ersten Vermietungsperiode von fünf Jahren, festgelegt worden.

2. Zu Recht beanstandet dagegen die Revision den Standpunkt des Berufungsgerichts und die von ihm daraus gezogenen Folgerungen, ein Vertragsangebot des Klägers dürfe über die in dem Betreuungsvertrag ausdrücklich geregelten Punkte hinaus nur angemessene Bedingungen vorsehen, als angemessen aber könnten im allgemeinen auch im Bereich des dispositiven Rechts nur die gesetzlichen Regelungen angesehen werden.

Es liegt auf der Hand, daß es zur reibungslosen Abwicklung des Verkaufs einer seit fünf Jahren bezugsfertigen und vermieteten Eigentumswohnung über die in § 4 des Betreuungsvertrages festgelegten Hauptpunkte hinaus einer Reihe weiterer Bestimmungen bedarf. Richtig ist daher der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß ein Vertragsangebot des Klägers auch solche weiteren Bestimmungen enthalten könne, ohne daß bereits deswegen der Rahmen der vereinbarten Ankaufsverpflichtung überschritten würde.

Auf welche Weise die erforderlichen Einzelheiten des abzuschließenden Kaufvertrages festzulegen sind (etwa einseitiges Bestimmungsrecht einer Vertragspartei oder Zusammenwirken beider Partner mit der Möglichkeit richterlicher Entscheidung im Fall der Nichteinigung, vgl. auch Senatsurteil vom 21. Dezember 1977, V ZR 179/75, WM 1978, 228) und welcher Vertragsinhalt im einzelnen in Betracht kommt, kann aber wiederum nur das Ergebnis einer - erforderlichenfalls ergänzenden - Auslegung des Betreuungsvertrages nach Maßgabe der oben unter 1. dargelegten, für die

Auslegung von Formularverträgen geltenden Gesichtspunkte sein (zur ergänzenden Vertragsauslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen s. etwa BGHZ 60, 353, 362 und 62, 83, 88 unten; bei formularmäßigen Vertragsbestimmungen sind einer ergänzenden Vertragsauslegung jedenfalls keine engeren Grenzen gesetzt). Je nach dem Ergebnis der Auslegung dürfte auch die sogenannte Unklarheitenregel nicht außer Betracht bleiben, 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 i.V.m. dem Hinweis auf Rdn. 16 der Kommentierung des § 5 in der 3. Aufl.).

Es ist nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht bei einer Würdigung unter richtiger Sicht, also bei Auslegung des Betreuungsvertrages nach den dargelegten Grundsätzen, zu anderen Ergebnissen gelangt wäre.

Hierfür spricht generell schon, daß die dispositive Natur der meisten Gesetzesvorschriften im Schuldrecht den Parteien in einem weiten Rahmen die Freiheit läßt, eine von ihnen für angemessen gehaltene abweichende Gestaltung ihrer Rechtsbeziehungen zu vereinbaren.

Die Revision beanstandet auch zu Recht, daß das Berufungsgericht die aus dem Gesamtinhalt des Betreuungsvertrages folgenden tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten (etwa den Umstand, daß die Beklagte Bevollmächtigte und Beauftragte des Klägers - auch hinsichtlich der Finanzierung des Bauvorhabens - gewesen sei, worin der Kläger

eine Treuhänderstellung der Beklagten sehen will) ebenso wenig berücksichtigt habe wie den Sinn und Zweck der getroffenen Regelungen, insbesondere der die Beklagte im Zusammenhang mit der Ankaufsverpflichtung treffenden Verpflichtung zur Übernahme der grundbuchmäßig gesicherten Fremdmittel.

Insbesondere wird mit der gegebenen Begründung den Umständen des Falles nicht gerecht die Ansicht des Berufungsgerichts, es gehe über das hinaus, was der Kläger verlangen könne, wenn unter II. 2. auf Blatt 6 seines Angebots vom ■. ■■■■■ 1979 eine Verpflichtung der Beklagten vorgesehen ist, die durch Grundschuld gesicherten Fremdfinanzierungsmittel abzulösen, sofern die Gläubigerbank die Schuldübernahme durch die Beklagte nicht genehmigen sollte, wovon nach übereinstimmender Einschätzung beider Parteien auszugehen ist. Das Berufungsgericht hat hierbei nicht hinreichend berücksichtigt, daß die Beklagte nicht nur eine Leistungsverpflichtung, sondern eine Garantie übernommen hat.

Nach ständiger Rechtsprechung ist bei Identität von dinglichem und persönlichem Schuldner, wie sie im vorliegenden Fall gegeben ist, davon auszugehen, daß die Übernahme eines Grundpfandrechts in Anrechnung auf den Kaufpreis (um eine solche Anrechnung handelt es sich jedenfalls dem wirtschaftlichen Gehalt nach bei der hier vereinbarten Übernahme der grundpfandmäßig gesicherten Fremdfinanzierung) grundsätzlich die Vereinbarung einer befreienden Übernahme auch der persönlichen Schuld in sich schließt (Senatsurteil vom 22. März 1961, V ZR 165/58, LM BGB § 416 Nr. 1). Im Fall einer solchen befreienden Schuldübernahme wäre mit dem Kauf

der Eigentumswohnung durch die Beklagte für den Kläger diese Angelegenheit erledigt; unabhängig davon, wie sich die Rückführung der Grundpfandkredite weiterentwickeln würde, könnte jedenfalls er von der Gläubigerbank nicht mehr in Anspruch genommen werden. Auf dieses wirtschaftliche Ergebnis war die von der Beklagten als Garantie gegebene Zusage ausgerichtet. Sie mußte bei einem Vertragspartner den Eindruck erwecken, er könne sich - auf seinen Wunsch - nach dem Ablauf der ersten Vermietungsperiode aus dem durch den Vertragsschluß mit der Beklagten eingegangenen finanziellen Engagement ohne Schwierigkeit und auf einfache Weise wieder vollständig lösen, und zwar unter Erzielung eines bestimmten Mindestgewinns. Er konnte davon ausgehen, daß das Risiko insoweit allein bei der Gegenseite lag und es deren Sache war, auf welche Weise sie den garantierten Erfolg herbeiführte. Die Schaffung der Voraussetzungen für eine befreiende Schuldübernahme im Verhältnis zum Gläubiger brauchte den Kläger um so weniger zu berühren, als die Kreditbeschaffung - wenn auch im Namen des Klägers - ohnehin von vornherein der Beklagten oblag. Jedenfalls mußte der Kläger nicht damit rechnen, daß er bei Genehmigungsverweigerung von seiten des Gläubigers - unbeschadet einer internen Freistellungsverpflichtung der Beklagten nach §§ 415, 416 BGB - dem Kreditgläubiger gegenüber noch jahrelang, möglicherweise jahrzehntelang, verpflichtet bleiben würde. Eine solche Verkettung des wirtschaftlichen Schicksals des Klägers mit demjenigen der Beklagten auf lange Zukunft würde Sinn und Zweck der Garantiezusage widersprechen.

Hieran muß sich die Beklagte festhalten lassen. Wenn sie ein solches Verständnis ihrer Garantiezusage vermeiden wollte, hätte sie klarstellen müssen, daß ein vollständiges

Ausscheiden des Klägers aus seinem finanziellen Engagement im Zusammenhang mit dem Erwerb des Wohnungseigentums nur gewährleistet werde für den Fall, daß der Gläubiger sich mit der befreienden Schuldübernahme einverstanden erklärte. Da für eine solche Einschränkung aus ihrer Garantiezusage nichts herzuleiten ist, muß sie als verpflichtet angesehen werden, den garantierten wirtschaftlichen Erfolg eines völligen "Ausstiegs" des Klägers mit den geeigneten Mitteln, erforderlichenfalls somit auch durch Ablösung der Fremdverbindlichkeiten, herbeizuführen.

3. Der Senat hält es indes nicht für angezeigt, die Vertragsauslegung in vollem Umfang selbst vorzunehmen; dies würde den Interessen beider Parteien nicht gerecht. Gerade weil der Inhalt des zwischen den Parteien abzuschließenden Kaufvertrages in erheblichem Umfang erst durch sachgerechte Auslegung des bisher zwischen ihnen Vereinbarten zu ermitteln ist und sich je nach dem Ergebnis der Auslegung zu Einzelpunkten für jede der Parteien eine jeweils neue Situation ergeben kann, besteht hier eine gesteigerte richterliche Hinweispflicht und ist es geboten, die jeweilige Situation - einschließlich etwa möglicher unterschiedlicher Kombinationen von Vertragsbestimmungen - mit den Parteien umfassend zu erörtern und ihnen Gelegenheit zu geben, durch die Stellung entsprechender Anträge - sei es in der Form von Haupt- oder Hilfsanträgen - der Rechtslage Rechnung zu tragen. Es wird auch weitgehend von dem Inhalt des abzuschließenden Kaufvertrages abhängen, ob die Beklagte bereits jetzt zur Auflassung verurteilt werden kann.

Das angefochtene Urteil ist daher - in dem hier zur Erörterung stehenden Umfang - aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Dr. Lambert-Lang

Linden