

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 20u4052\_08  
**letzte Aktualisierung:** 6.11.2009

**OLG München, 25.2.2009 - 20 U 4052/08**

BGB §§ 125, 311b Abs. 1, 535; ZPO §§ 415, 418

**Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Urkunde auch nicht erschüttert durch noch am Tag der Beurkundung getroffene Abrede über Weiterveräußerung und Renovierung**

OBERLANDESGERICHT MÜNCHEN

Aktenzeichen: 20 U 4052/08

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am 25. Februar 2009

25 O 3086/07 LG München I

Die Urkundsbeamtin: ...

In dem Rechtsstreit

1. H.,

2. H.,

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1) und 2): Rechtsanwälte ...

gegen

1. D.,

2. D.,

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1) und 2): Rechtsanwälte ...

wegen Rückauffassung

erlässt der 20. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München durch Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht ..., Richterin am Oberlandesgericht ... und Richter am Oberlandesgericht ... aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 28.01.2009 folgendes ENDURTEIL:

I. Die Berufung der Kläger gegen das Endurteil des Landgerichts München I vom 03.07.2008, Az.: 25 O 3086/07, wird zurückgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus diesem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leistet.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

## Gründe:

### I.

Die Kläger verlangen von den Beklagten Rückkauflassung eines Grundstücks in M.

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 25.08.2005 verkauften die Kläger das Anwesen F.-H.-Weg ... in M. zum Preis von 1.200.000,- EUR an die Beklagten. In § 11 Ziff. e des Vertrages heißt es in Satz 2: „Die Vertragsteile erklären hierzu, dass keine Nebenabreden bestehen.“

Wegen der weiteren Einzelheiten des Kaufvertrages wird auf Anlage K 1 verwiesen.

Mit einem weiteren Vertrag vom selben Tage (Anlage B 01) verkauften die Kläger an die Beklagten einzelne Einrichtungsgegenstände für 80.000,- EUR. Im Übrigen wird bezüglich der Einzelheiten auf die Anlage B 01 verwiesen.

Die Parteien haben am 25.08.2005 einen weiteren Vertrag (Anlage B 02) geschlossen, in dessen Ziffer I. 3. sie vereinbarten, dass die von den Beklagten erworbene Immobilie per 01.09.2005 von Frau H. zum monatlichen Mietzins von 6.000 EUR angemietet wird.

Ziffer II. dieser Vereinbarung lautet auszugsweise wie folgt:

„II. Weiterverkauf der Immobilie:

4. Die mit Vertrag vom 23.08.2005 von den Eheleuten D. erworbene Immobilie F.-H.-Weg ... wird spätestens per 01.09.2007 zum dann maximal erzielbaren Preis weiterverkauft, wobei der Verkaufspreis einvernehmlich festgelegt werden soll.

5. Die Parteien zu 1) werden beim Verkauf, insbesondere bei der Erzielung eines möglichst hohen Verkaufserlöses, mitwirken. Insbesondere erklärt sich die Partei zu 1) und jede Person einzeln für sich allein bereit, das Objekt zu räumen, wenn ein potentieller Erwerber dies wünscht, weil er z. B. das Objekt zur Selbstnutzung erwerben will.“

In Ziffer 6. regelten die Parteien, wie der beim Weiterverkauf erzielte Verkaufserlös aufgeteilt werden soll.

In Ziffer 9. findet sich der Hinweis, dass der Kredit der C. (1.510.000 EUR) u. a. in Höhe 160.000,- € zur Renovierung verwendet werden soll.

Die Kläger hatten zuvor mit der H. Bank eine Vereinbarung dahingehend getroffen, dass diese von der seinerzeit unmittelbar bevorstehenden Zwangsversteigerung des Grundstücks und von persönlichen Vollstreckungsmaßnahmen gegenüber den Klägern absehen werde, wenn die Kläger bis 31.08.2005 ihre Verbindlichkeiten gegenüber der H. Bank durch Zahlung eines Betrages von 1,2 Mio. EUR tilgen würden.

Am 05.04.2006 wurden die Beklagten als Eigentümer des Anwesens im Grundbuch eingetragen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 22.12.2006 forderten die Kläger die Beklagten unter Fristsetzung bis 08.01.2007 auf, einem gemeinsamen Weiterverkauf zuzustimmen und eine Renovierungspflicht in Höhe von 160.000 EUR anzuerkennen. Mit anwaltlichem Schreiben vom 12.06.2007 forderten die Kläger die Beklagten unter Fristsetzung auf, die im Schreiben aufgeführten Mängel (Anlage B 12) zu beseitigen.

Die Beklagten kamen den Aufforderungen der Kläger nicht nach.

Am 17.01.2007 erklärten die Kläger gegenüber den Beklagten den Rücktritt von allen am 25.08.2005 geschlossenen Verträgen und forderten die Bewilligung der Rückauflassung des streitgegenständlichen Anwesens Zug um Zug gegen Zahlung in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

Die Kläger trugen vor, sämtliche am 25.08.2005 getroffenen Vereinbarungen, also die Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ... (Anlage B 02), der Kaufvertrag über Inventar F.-H.-Weg ... (Anlage B 01) und der notarielle Kaufvertrag für das Anwesen F.-H.-Weg ... stellten eine Einheit dar. Die notariell nicht beurkundeten Verträge (Anlage B 01 und 02) seien durch die Eintragung der Auflassung gemäß § 311 b Abs. 1 Satz 2 BGB, auch soweit sie nicht notariell beurkundet wurden, wirksam geworden. Aus dem Vertrag Anlage B 02 ergebe sich für die Beklagten eine Renovierungsverpflichtung bis zu einem Betrag von 160.000 EUR. Dieser Betrag sei auch für die Beklagten Grundlage des von ihnen bei der C. Bank aufgenommenen Darlehens gewesen.

Die Kläger trugen weiter vor, aus Ziffer II. der Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ... ergäbe sich eine Pflicht für die Beklagten, die erworbene Immobilie spätestens zum 01.09.2007 weiter zu verkaufen und den Erlös entsprechend der unter Ziffer II. 6. geregelten Weise zu verteilen. Das Grundstück habe mindestens einen Wert von 2,3 Mio. EUR.

Die Kläger vertraten die Auffassung, dass die Beklagten ihre Pflichten aus den getroffenen Vereinbarungen nicht erfüllt hätten und die Kläger somit zu Recht vom Vertrag zurücktreten konnten. Weiter waren sie der Ansicht, dass ihnen aufgrund des fruchtlosen Ablaufs der zur Renovierung der Immobilie gesetzten Frist ein Kostenvorschuss in Höhe von 160.000 EUR im Rahmen der Ersatzvornahme zustehe.

Die Kläger beantragten daher,

die Beklagten Zug um Zug gegen Zahlung von 1.200.000,- € zur Rückauflassung des Grundstücks F.-H.-Weg ... und zur Zahlung von 160.000,- € nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagten beantragten Klageabweisung.

Die Beklagten trugen vor, dass sie sämtliche Verpflichtungen aus dem notariellen Kaufvertrag über das Grundstück mit Einfamilienhaus F.-H.-Weg in M. vom 25.08.2005 erfüllt hätten. Ein Rücktrittsrecht stünde den Klägern nicht zu. Sie vertraten die Ansicht, dass die Vereinbarung

über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ... wie auch der Kaufvertrag über Inventar F.-H.-Weg ... (Anlagen B 01, B 02) selbstständige, insbesondere vom Grundstückskaufvertrag getrennte Verträge seien. Ein irgendwie gearteter Zusammenhang zwischen den am 25.08.2005 getroffenen Vereinbarungen bestünde nicht.

Ferner ergebe sich aus den Vereinbarungen keinerlei Verpflichtung zu Lasten der Beklagten, das Anwesen bis zu einem Betrag von 160.000 EUR zu renovieren. Die Regelungen zur Renovierungspflicht in der Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ... seien viel zu unbestimmt. Der diesbezügliche Vortrag der Kläger sei widersprüchlich. Ein gemeinsamer Weiterverkauf sei nicht vereinbart worden.

Die Beklagten waren ferner der Auffassung, dass die Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf (Anlage B 02) mangels notarieller Beurkundung unwirksam sei und auch eine Heilung nicht erfolgt sei.

Ergänzend wird hinsichtlich des erstinstanzlichen Vorbringens auf die Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO).

Mit Endurteil vom 03.07.2007 hat das Landgericht München I die Klage abgewiesen. Den Klägern stünde ein Rücktrittsrecht nicht zu, da die Vereinbarung über den Weiterverkauf der Immobilie notariell hätte beurkundet werden müssen, was nicht geschehen sei. Eine Heilung gemäß § 311 b Abs. 1 Satz 2 sei nicht eingetreten. Hinsichtlich der Renovierung vertrat das Landgericht die Auffassung, dass mangels Bestimmtheit der Vereinbarung eine solche Pflicht zulasten der Beklagten nicht festgestellt werden konnte.

Ergänzend wird auf die Gründe des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Kläger, die ihre Ansprüche in vollem Umfang weiterverfolgen.

Die Kläger rügen, dass das Landgericht zu Unrecht eine Heilung gemäß § 311 Abs. 1 Satz 2 BGB abgelehnt habe. Die Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H. Weg ... seien wirksam.

Auch sei zwischen den Parteien eine Renovierungspflicht durch die Beklagten vereinbart worden.

Weiter tragen die Kläger vor, dass das Landgericht zu Unrecht von der Selbstständigkeit der einzelnen am 25.08.2005 getroffenen Vereinbarungen ausgegangen sei. Vielmehr sei es so, dass alle getroffenen Vereinbarungen eine Gesamtheit darstellen. Es sei den Klägern darum gegangen, die Zwangsversteigerung des Grundstücks und des Einfamilienhauses abzuwenden. Zur Beschaffung der 1,2 Mio. EUR hätten die Kläger das Grundstück an die Beklagten veräußert. Wegen des Wunsches der Kläger, weiterhin in dem Einfamilienhaus wohnen zu bleiben, haben sie mit den Beklagten den Mietvertrag abgeschlossen. Den Beklagten sollte jedoch weder das Grundstück mit Einfamilienhaus noch ein etwaiger Veräußerungserlös verbleiben. Deshalb habe man vereinbart, dass das Grundstück mit Einfamilienhaus, nachdem es durch die Beklagten für 160.000 EUR renoviert worden sei, veräußert und der Veräußerungserlös, wie unter Ziffer II. 6. der Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ... geregelt, verteilt werden sollte. Der

über den Kaufpreis von 1,2 Mio. EUR sowie die Auslagen der Beklagten hinausgehende Betrag sollte selbstverständlich den Klägern zugute kommen. Die Beklagten sollten dies auch nicht ohne eine Entschädigung tun. Vielmehr haben die Kläger den Beklagten die Hälfte einer Forderung über 145 Mio. EUR gegenüber der N.-LB abgetreten.

Im Ergebnis seien die Beklagten ihrer Renovierungspflicht und ihrer Weiterverkaufspflicht nicht nachgekommen. Dies berechtige die Kläger zum Rücktritt vom notariellen Kaufvertrag vom 25.08.2005 und zur Geltendmachung von 160.000 EUR.

Sollten die einzelnen Vereinbarungen zum Weiterverkauf und zur Renovierung unwirksam sein, so sei gemäß § 139 BGB der gesamte Vertrag, also auch der notarielle Kaufvertrag über das Grundstück, unwirksam und es bestünden bereicherungsrechtliche Ansprüche seitens der Kläger gegen die Beklagten. Ohne die Folgeverträge hätten die Kläger das Anwesen nie für 1.2 Mio. EUR an die Beklagten verkauft. Zudem liege der wahre Wert der Immobilie über 2 Millionen Euro, so dass jedenfalls das Rechtsgeschäft wegen Wuchers nichtig sei.

Die Kläger beantragen daher:

I. Das Urteil des Landgerichts München I vom 03.07.2008 wird aufgehoben.

II. Die Beklagten werden verurteilt, Zug um Zug gegen Zahlung von EUR 1.200.000 die Rückauflassung des Grundstücks, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München ..., Flur-Nr. ..., F.-H.-Weg ..., Wohnhaus, Nebengebäude, teilweise auf Flurstück ... überbaute Fläche = 23 qm, Garten des Erbbauberechtigten zu 0,0897 ha unter gleichzeitiger Lastenfreistellung der in Abteilung 3 laufenden Nr. 6 eingetragenen Grundschuld ohne Brief für die C. Bank AG, zu 1.227.100,51 € nebst 16% Zinsen jährlich seit 15.05.1991, sowie der weiteren unter laufender Nr. 10 eingetragenen Grundschuld ohne Brief zugunsten der C. Bank AG, zuzüglich 18% Zinsen jährlich seit 25.08.2005 über EUR 1.510.000,- an die Kläger zu beantragen und zu bewilligen.

III. Die Beklagten werden verurteilt, EUR 160.000,- nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit an die Kläger zu bezahlen.

Hilfsweise, die Revision zuzulassen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten verteidigen das landgerichtliche Urteil. Insbesondere teilen sie die Auffassung, dass weder eine Renovierungspflicht noch eine Weiterverkaufspflicht wirksam vereinbart wurde. Zudem handle es sich bei sämtlichen Verträgen um Einzelverträge, die nicht als Ganzes betrachtet werden könnten. Der Sachvortrag der Kläger sei, soweit es um die von den Klägern behaupteten Hintergründe geht, unzutreffend.

Ergänzend wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen, die Sitzungsprotokolle und die Hinweise des Senats Bezug genommen.

## II.

Die zulässige Berufung der Kläger ist unbegründet, da den Klägern weder ein Rücktrittsrecht noch ein Anspruch auf Zahlung von 160.000,- € zusteht.

A. Ein Anspruch auf Rückabwicklung des notariellen Kaufvertrages vom 25.08.2005 besteht nicht.

I. Ein solcher Anspruch ergibt sich nicht aus § 323 Abs. 1, 346 Abs. 1 Satz 1 BGB, denn ein Rücktrittsgrund steht den Klägern nicht zu. In Betracht kommt hier allein § 323 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach der Rücktritt dann möglich wäre, wenn der Vertragspartner eine geschuldete Leistung nicht oder nicht vertragsgerecht erbringt.

Unstreitig haben die Beklagten die ihnen obliegenden Verpflichtungen aus dem notariellen Kaufvertrag vom 25.08.2005 vollständig und beanstandungsfrei erfüllt.

Soweit man unterstellt, die Beklagten hätten aus den am 25.08.2005 im Übrigen getroffenen Vereinbarungen (Anlage B 01 und 02) weitere Verpflichtungen, namentlich den Weiterverkauf der Immobilie und Renovierung derselben bis zu einem Betrag von 160.000 EUR, so stünden diese Verpflichtungen nicht in einem Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag vom 25.08.2005. Nach Auffassung des Senats stellen die zwischen den Parteien am 25.08.2005 getroffenen, nicht notariell beurkundeten Vereinbarungen kein einheitliches Rechtsgeschäft mit dem Kaufvertrag über die Immobilie dar.

Bereits aus dem äußerlichen Erscheinungsbild ergibt sich ein solcher Zusammenhang nicht. Der Kaufvertrag über das Grundstück befindet sich in einer anderen Vertragsurkunde als die Regelung zum Weiterverkauf der Immobilie und der Renovierung derselben. Es handelt sich um getrennte Vertragsurkunden. Im Rahmen des notariellen Kaufvertrages findet sich kein Hinweis auf Nebenabreden oder weitere vertragliche Vereinbarungen, die für den Abschluss des Kaufvertrages zwischen den Parteien maßgeblich sein sollen. Im Gegenteil, unter § 11 Ziffer e heißt es: „Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein, nicht beurkundete Abreden und unrichtige Abreden, insbesondere bezüglich des Kaufpreises, können die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages zur Folge haben. Die Vertragsteile erklären hierzu, dass keine Nebenabreden bestehen“. Bereits hieraus ergibt sich ausdrücklich, dass es keine weiteren Rechtsgeschäfte zwischen den Parteien gibt, die in irgendeiner Weise auf den Kauf der Immobilie Einfluss nehmen sollen.

Dies entspricht im Übrigen auch der der Vertragsurkunde innewohnende Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit, die die Kläger nicht widerlegen konnten.

Allein die Tatsache, dass sämtliche Vereinbarungen am selben Tag getroffen wurden, genügt nicht, um einen rechtlichen Zusammenhang zwischen dem Weiterverkauf der Immobilie, Renovierung derselben und dem Grundstückskaufvertrag herzustellen. Die hier vorgenommene Regelung zum Weiterverkauf des Grundstücks entspricht auch nicht den typischen Gepflogenheiten in den Fällen, in denen der Veräußerer sicherstellen will, dass er oder ein Dritter zu einem späteren Zeitpunkt wieder Eigentümer der Immobilie werden kann.

Bei solchen Zielsetzungen wird üblicherweise im Rahmen des notariell beurkundeten Kaufvertrags ein Rückkaufsrecht zugunsten des Verkäufers bzw. eines von ihm zu bestimmenden Dritten vereinbart (wobei Kaufpreis, Zeitpunkt des Kaufes u. s. w. auch schon feststehen), verbunden mit der Bewilligung einer Rückkauflassungsvormerkung durch den Käufer. Eine solche, die Interessen des Veräußerers sicherstellende Regelung wurde hier gerade nicht getroffen.

Der äußere Anschein weist eher darauf hin, dass zwischen den Parteien gerade keine Einheit zwischen dem Weiterverkauf der Immobilie bzw. Renovierung derselben und dem notariellen Kaufvertrag bestehen soll. Keinesfalls ergeben sich Anhaltspunkte, dass eine solche Verbindung besteht.

Auch ein innerer Zusammenhang der einzelnen Regelungen zueinander lässt sich nicht erkennen.

Nirgendwo ergibt sich, dass die Parteien zwischen dem Weiterverkauf der Immobilie oder Renovierung derselben und dem Kauf dieser durch die Beklagten ein Abhängigkeitsverhältnis gewollt hatten. Der Kaufvertrag zwischen den Klägern und den Beklagten wurde nicht geschlossen, damit das Grundstück dann später durch die Beklagten weiterverkauft werden kann. Zweck des Abschlusses des Kaufvertrages war es, dass die Kläger den Kaufpreis erhielten, damit sie die Zwangsvollstreckung abwenden konnten.

Der Senat verkennt nicht, dass naturgemäß die Erklärungen über die Vermietung und den Weiterverkauf davon abhängen, dass das Anwesen zunächst an die Beklagten verkauft und veräußert werden musste. Allerdings folgt daraus nicht notwendig, dass umgekehrt der notarielle Kaufvertrag nicht auch ohne die weiteren Regelungen hätte abgeschlossen werden sollen, denn immerhin benötigten die Kläger den Kaufpreis zur Abwendung von unmittelbar drohenden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.

Eine rechtliche Verbindung zwischen den vorgenannten Regelungen, wonach die eine nicht ohne die andere gelten sollte, ergibt sich aus den schriftlichen Vereinbarungen ebenfalls nicht. Die Erklärung der Parteien unter § 11 e des notariellen Vertrages, wonach gerade keine Nebenabreden bestehen, weist vielmehr darauf hin, dass der Abschluss des notariellen Kaufvertrages losgelöst von weiteren Vereinbarungen sein sollte.

Gegen die Annahme, dass die getroffenen Vereinbarungen als Ganzes zu betrachten sind und ein Teil ohne den anderen nicht gelten sollte, spricht auch, dass die Regelungen sowohl zum Weiterverkauf der Immobilie wie auch zu deren Renovierung ohne klar bestimmte Inhalte getroffen wurden. Hinsichtlich des Weiterverkaufs der Immobilie wird lediglich ein spätester Verkaufstermin genannt. Nicht geregelt wurde, wer der Käufer sein sollte, zu welchem Preis und unter welchen Modalitäten die Immobilie verkauft werden sollte. Die Regelung, das Grundstück zum maximal erzielbaren Preis zu verkaufen, lässt an Präzision Wünsche offen, dies umso mehr, als der Verkaufspreis einvernehmlich festgelegt werden sollte. So bleibt unklar, ob nun zum maximal erzielbaren Preis oder zu einem einvernehmlich festgelegten Preis verkauft werden sollte. Nicht einmal der Kreis eventueller Käufer ist abgrenzbar. Wesentliche Punkte also, die für das Begründen einer vertraglichen Verpflichtung erforderlich sind, wurden hier nicht und erst recht nicht abschließend geklärt. Wie bereits oben ausgeführt, hätten sich die Kläger ein Rückkaufsrecht für sich oder für einen von ihnen zu bestimmenden Dritten im Rahmen des Kaufvertrages mit beurkunden lassen können. Es kann an dieser Stelle offen bleiben, ob es sich hier überhaupt um eine Verkaufsverpflichtung seitens der

Beklagten handelt, jedenfalls spricht diese bewusst offene Regelung gegen die Annahme, dass sie Teil des notariellen Grundstücksverkaufsvertrages sein sollte.

Hinsichtlich der Renovierung ergibt sich nicht einmal ausdrücklich, dass diese durch die Beklagten durchgeführt werden muss. Dies lässt sich allenfalls entnehmen aus der Regelung in Ziffer II. 9. der Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Straße ..., als dort unter Buchstabe „e“ die Renovierung mit 160.000 EUR angesetzt ist. Unklar bleibt darüber hinaus, welche Renovierungsarbeiten das im Einzelnen sein sollen, zu denen sich die Beklagten gegenüber den Klägern verpflichtet haben sollen. Im Übrigen lässt sich auch inhaltlich nicht erkennen, inwiefern etwaige Renovierungsverpflichtungen in einem Zusammenhang mit dem notariellen Kaufvertrag stehen sollen. Allenfalls hätten die Kläger als Mieter ein Interesse an der Durchführung der Renovierung, sicher aber nicht als Verkäufer des Grundstücks.

Schließlich lässt sich auch nicht aus der Formulierung unter I. 2. der Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Straße ... „unabhängig von der Immobilie“ schließen, dass sämtliche übrigen Ziffern in einer Abhängigkeit zur Immobilie bzw. zum Kauf der Immobilie durch die Beklagten stünden. Die Formulierung unter I. 2. bezieht sich ausdrücklich auf Teile des Inventars. Diese sollten getrennt vom Kaufpreis für das Grundstück nebst Einfamilienhaus behandelt werden. In diesem Zusammenhang ist die oben zitierte Formulierung zutreffend und nachvollziehbar. Keinesfalls lässt sich hieraus der Gegenschluss ziehen, dass die übrigen Punkte in einem inneren Zusammenhang mit dem Immobilienkauf stünden.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass zwischen dem notariellen Kaufvertrag zwischen den Klägern und den Beklagten vom 25.08.2005 und den zusätzlichen Vereinbarungen vom selben Tag kein einheitlicher Vertrag vorliegt. Unterstellt, die Beklagten hätten die behaupteten Verpflichtungen verletzt, ergäbe sich hieraus jedenfalls kein Grund für einen Rücktritt von dem notariellen Grundstückskaufvertrag vom 25.08.2005. Die Voraussetzungen des § 323 Abs. 1 Satz 1 BGB liegen deshalb nicht vor.

II. Aus der Erklärung zum Weiterverkauf selbst ergibt sich kein Anspruch auf Rückauflassung. Abgesehen von der Frage, ob hier überhaupt eine wirksame Verpflichtung begründet wurde, ergäbe sich hieraus kein Rückauflassungsanspruch der Kläger gegen die Beklagten, sondern allenfalls ein Anspruch zum Abschluss eines Kaufvertrages über das Grundstück mit einem Dritten.

III. Ein Rücktrittsrecht ergibt sich auch nicht aus § 313 Abs. 3 S. 1 BGB. Unterstellt, die Parteien hätten den Kaufvertrag über das Grundstück nur abgeschlossen, weil ein Weiterverkauf vereinbart wurde, so liegen gleichwohl die Voraussetzungen für Ansprüche wegen Störung oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 Abs. 1 BGB nicht vor. Nicht zur Geschäftsgrundlage gehört, was nach dem Vertragstext Vertragsinhalt geworden ist (s. Palandt/Grüneberg, 68. Aufl., § 313, Rnr. 10)). In solchen Fällen hat die Vertragsauslegung gegenüber § 313 BGB Vorrang. Hier haben die Parteien am 25.8.2005 schriftlich ihre Erklärungen fixiert.

IV. Auch bereicherungsrechtliche Ansprüche vermögen das Rückkauflassungsbegehren der Kläger nicht zu tragen.

1. Ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alternative BGB scheidet, da der Rechtsgrund für die erlangte Eigentümerstellung am Grundstück durch die Beklagten nach wie vor besteht. Wie bereits oben ausgeführt, besteht zwischen dem notariellen Kaufvertrag und den weiteren Vereinbarungen kein innerer Zusammenhang, wonach eine etwaige Unwirksamkeit der nicht notariell beurkundeten Vereinbarungen dazu führen könnte, den Kaufvertrag ebenfalls über § 139 BGB unwirksam sein zu lassen. Es handelt sich, wie bereits dargestellt, um getrennte Regelungen.

2. Der notarielle Kaufvertrag ist auch nicht wegen Wuchers gemäß § 138 Abs. 2 BGB nichtig. Es kann dahinstehen, welchen Wert das Grundstück zum damaligen Zeitpunkt hatte und ob also ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestand. Voraussetzung ist darüber hinaus, dass jemand durch Ausnutzung einer Zwangslage oder Unerfahrenheit oder eines Mangels an Urteilsvermögen oder einer erheblichen Willensschwäche ausgebeutet wurde. Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor. Zudem hatte der Kläger zu 1) nach seinen Angaben im Termin vom 28.01.2009 von dem Wert der Immobilie schon damals Kenntnis. Es bestand auch im Hinblick auf die drohende Zwangsvollstreckung keine Notlage. Immerhin waren die Kläger Eigentümer des Grundstücks und hätten auch durch einen Verkauf an Dritte die H. Bank befriedigen können.

3. Auch ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alternative, Satz 2 2. Alternative (condictio causa data causa non secuta, condictio ob rem) vermag den Anspruch nicht zu begründen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Beteiligten den künftigen Eintritt eines von der bloßen Erfüllung einer Verbindlichkeit abweichenden besonderen Erfolges rechtlicher Natur als Zweck der Zuwendung und damit als Behaltensgrund vereinbart haben. Dabei darf der „bezweckte Erfolg“ weder einseitiges Motiv sein, noch den Charakter einer vertraglichen Bindung haben (BGH NJW 1992, 2650; Palandt/Sprau, a. a. O., § 812, Rnr. 30).

Als der mit dem Rechtsgeschäft bezweckte Erfolg kommt hier der Weiterverkauf der Immobilie in Betracht.

Es bestehen bereits Bedenken, ob hier ein „bezweckter Erfolg“ im Sinne von § 812 Abs. 1 Satz 2 2. Alternative BGB vereinbart werden konnte. Im konkreten Fall liegt ein synallagmatisches Vertragsverhältnis vor, mit der Pflicht der Kläger, das Grundstück mangelfrei zu übergeben und Eigentum daran zu verschaffen und der Pflicht der Beklagten den Kaufpreis zu bezahlen (§ 433 BGB). Der notarielle Vertrag vom 25.08.2005 ist auch wirksam abgeschlossen. Er stellt einen Rechtsgrund für die jeweils empfangenen Leistungen dar. Eine Rückforderung gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alternative BGB kommt also nicht in Betracht (s. o.). Wesen des Bereicherungsrechts ist es, ungerechtfertigte Vermögensverschiebungen wieder auszugleichen. Die hier erfolgte Zuwendung durch die Kläger an die Beklagten stellt jedoch, wegen des Gegenseitigkeitsverhältnisses, keine Bereicherung der Beklagten dar, die ihnen nach der Rechtsordnung nicht gebühren soll. Die Beklagten haben den Kaufpreis in Höhe von 1,2 Mio. € bezahlt. Ohne Bedeutung ist, ob es

sich dabei um den tatsächlichen Wert der Immobilie gehandelt hat; die Parteien haben sich jedenfalls hierauf geeinigt. Das Bereicherungsrecht ist nicht konzipiert, die Folgen von möglicherweise schlechten Geschäften abzumildern. Ein Rückgriff auf die Tatbestandsalternative des § 812 Abs. 1 Satz 2 2. Alternative BGB ist nicht veranlasst. Der Nichteintritt des mit der Leistung bezweckten Erfolges gewinnt dann an Bedeutung, wenn gerade kein Austauschvertrag geschlossen wurde, sondern anstelle der Gegenleistung der „Eintritt des bezweckten Erfolges“ tritt (Palandt/Sprau, a. a. O. § 812, Rdnr. 34; Wendehorst in Beckscher Online-Kommentar, Stand 01.10.2007, § 812, Rnr. 94), typischerweise also bei Leistungen die schenkungshalber erfolgen. Die Anwendung des § 812 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 2. Alternative BGB im Rahmen eines Austauschvertrages würde grundsätzlich den Vorrang des Vertragsregimes gefährden. Das heißt Störungen im Zusammenhang mit dem gegenseitigen Vertrag sollen und müssen nach Vertragsrecht beurteilt werden. Soweit die Gegenleistung keinen nennenswerten Wert hat und der bezweckte Erfolg wesentlich im Vordergrund steht, mag dies im Einzelfall anders beurteilt werden können. Hier liegt wegen der nicht unerheblichen Gegenleistung, kein Ausnahmefall vor. Ein Rückgriff auf die Tatbestandsalternative des § 812 Abs. 1 Satz 2 2. Alternative ist also nicht veranlasst.

Zudem ist der Senat der Auffassung, dass es sich bei Ziffer II. der Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ... nicht um einen bezweckten Erfolg im Sinne des § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB handelt. Der bezweckte Erfolg darf nicht selbst Gegenstand einer vertraglichen Bindung sein (Palandt/Sprau, a. a. O. § 812 Rdnr. 30). Dies ist hier jedoch der Fall. Der Umstand, dass die Parteien den „Weiterverkauf der Immobilie“ schriftlich niedergelegt haben, mag für sich allein noch nicht genügen, einen „bezweckten Erfolg“ zu verneinen. Allerdings ist die Regelung Ziffer II. „Weiterverkauf der Immobilie“ eingebunden in einen Vertrag zwischen den Parteien, überschrieben mit „Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ...“. Die Parteien haben sich darin u. a. über die Vermietung des Anwesens an die Beklagte zu 1) (Ziffer I. 3.) und den Verkauf von Inventar (Ziffer I. 2.) geeinigt. Diese Vereinbarungen wurden von den Parteien auch vollzogen. Damit stellt sich der Weiterverkauf in Ziffer II. der Vereinbarung nicht als bloßer bezweckter Erfolg, sondern vielmehr als vertragliche Regelung dar. Auch insoweit gilt der Vorrang des Vertragsrechts. Das Bereicherungsrecht ist nicht anwendbar. Wenn und soweit die Ziffer II. „Weiterverkauf der Immobilie“, den Klägern nicht den begehrten Anspruch zum Weiterverkauf geben sollte (siehe oben A I) hat die Problemlösung innerhalb der Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ... vom 25.08.2005 nach den Grundsätzen des Vertragsrechts zu erfolgen. Die Ziffer II. „Weiterverkauf der Immobilie“ kann daher nicht aus der oben genannten Vereinbarung (Anlage B 02) herausgelöst und als „bezweckter Erfolg“ des notariellen Kaufvertrages vom 25.8.2005 angesehen werden. Die Ziffer II. der Vereinbarung stellt eine vertragliche Regelung und keinen mit dem notariellen Kaufvertrag über das Grundstück bezweckten Erfolg dar.

Selbst wenn man aber davon ausginge, der Weiterverkauf sei ein „mit dem Rechtsgeschäft „bezweckter Erfolg“, käme eine Kondiktion gleichwohl nicht in Betracht. Konsequenterweise wäre dann auch die mit dem Verkauf bezweckte Abwendung der Zwangsvollstreckung durch die Kläger ein bezweckter Erfolg. Dieser ist unstreitig eingetreten. Bei einer Mehrheit von Erfolgen kann eine Kondiktion aber nur in Betracht kommen, wenn alle Zwecke endgültig

verfehlt sind (s. Wendehorst a. a. O., § 812, Rdnr. 97). Die drohende Zwangsvollstreckung durch die H. Bank wurde jedoch nach Vortrag der Kläger abgewendet.

Ein bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück auf die Kläger besteht deshalb nicht.

B. Ein Anspruch auf Zahlung von 160.000 EUR steht den Klägern ebenfalls nicht zu:

I. Ein Anspruch ergibt sich nicht aus der Erklärung vom 25.8.2005 (Anlage B 01). Hieraus lässt sich nur entnehmen, dass die Parteien von dem durch die Beklagten aufzunehmenden Kredit einen Betrag in Höhe von 160.000 EUR für „Renovierung“ ansetzten. Aus dem Gesamtzusammenhang lässt sich noch entnehmen, dass die Renovierung das streitgegenständliche Anwesen betreffen soll. Eine Verpflichtung der Beklagten gegenüber den Klägern lässt sich nicht erkennen. Die Kläger werden in der entsprechenden Ziffer nicht einmal genannt. Abgesehen davon fehlt es an den wesentlichen Daten einer solchen schuldrechtlichen und damit für die Beklagten eine Verpflichtung begründenden Vereinbarung. Es gibt keine Regelung, wann und hinsichtlich welcher Mängel die Renovierung zu erfolgen hat. So fehlt es nicht nur an einer genauen inhaltlichen oder zeitlichen Präzisierung; insbesondere ergibt sich aus der Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ... nicht einmal klar und eindeutig, dass die Beklagten diese Renovierung auf ihre Kosten durchführen müssen. Ein Anspruch der Kläger gegen die Beklagten auf Durchführung der Renovierung ergibt sich aus der Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F.-H.-Weg ... somit nicht.

II. Aus § 536 a Abs. 2 BGB können die Kläger ebenfalls keinen Anspruch herleiten. Insoweit fehlt es an einem ausreichenden Sachvortrag hinsichtlich des Vorliegens der einzelnen Mängel, insbesondere aber an der Erklärung, die Kläger hätten diese Mängel selbst beseitigt.

III. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97, 708 Nr. 10, 711, 543 Abs. 2 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen. Die Voraussetzungen dafür liegen nicht vor (§ 543 Abs. 2 ZPO). Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern keine Entscheidung des Revisionsgerichts. Der Senat wendet gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf den Einzelfall an.