

Einführung in die Vertragsgestaltung

Bearbeitet von
Dr. Karl-Oskar Schmittat

4. Auflage 2015. Buch. XVIII, 256 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 68401 2
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Zivilrecht allgemein, Gesamtdarstellungen > Vertragsgestaltung,
Formularbücher](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

A. Allgemeine Vertragstechnik

eine Haftung aus c.i.c. (BGH NJW 1996, 1884). Bei Wahl dieses Verfahrens empfiehlt sich deshalb – soll die entschädigungslose Abschlussfreiheit gewahrt bleiben – die unmissverständliche Klarstellung durch den vollmachtlosen Vertreter, dass die erforderliche Genehmigung des Vertretenen (noch) nicht sicher ist, etwa von noch durchzuführenden Prüfungen oder der Zustimmung eines internen Gremiums abhängt. Mit dieser Maßgabe handelt es sich um ein geeignetes Gestaltungsinstrument zur Begründung einer zumindest kurzzeitigen Optionsposition.

Scharf zu unterscheiden ist das Handeln des vollmachtlosen Vertreters vom **Vertragsabschluss durch den mündlich Bevollmächtigten**. Dieser läuft Gefahr persönlich zu haften, wenn er im Streitfalle das Bestehen der Vertretungsmacht (Vollmachtserteilung) nicht nachweisen kann (§ 179 Abs. 1; das Aufforderungsverfahren nach § 177 Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden, zu Einzelheiten vgl. MünchKomm/Schramm, § 179 Rn 20).

- Funktional zu den Optionen gehört unter bestimmten Voraussetzungen ferner der **Abschluss eines Vertrages mit Einräumung eines** – zumeist zeitlich befristeten – **freien Rücktrittsrechts** eines Beteiligten. Die funktionale Gleichwertigkeit dieser Gestaltung mit den bereits behandelten Optionen ist dann gegeben, wenn vor Erledigung des Rücktrittsrechtes (durch Fristablauf oder Verzicht) ein Leistungsaustausch nicht stattfindet, eine Rückabwicklung im Rücktrittsfalle also nicht erforderlich ist und die vertraglichen Rücktrittsfolgen jegliche Ansprüche für den Rücktrittsfall ausschließen (eventuell mit Ausnahme der Vertragskosten). 152
- Als **Vorstufen von Optionen** sind im vorliegenden Zusammenhang schließlich Gestaltungen zu erwähnen, in denen der kundgemachte einseitige Willensentschluss (Optionserklärung, Angebotsannahme, Genehmigung) noch nicht unmittelbar einen Vertrag wirksam zustande kommen lässt, wohl aber die Verpflichtung des anderen Teils begründet, einen solchen Vertrag abzuschließen. Solche Wirkungen entfaltet der **einseitig bindende Vorvertrag**. Er begründet für den nicht gebundenen Vertragsteil die – in einem weiteren Sinne funktional zu den Optionen zu zählende – Rechtsmacht, durch einseitige Erklärung eine Abschlusspflicht des anderen Vertragsteils zu begründen, die sodann durch Abschluss des eigentlichen Hauptvertrages zu erfüllen ist. Derartige Gestaltungen sind in der Praxis nicht selten. 153

Beispiel: Gemeinde G veräußert ein innerstädtisches Grundstück an K mit der Abrede, dass K dort ein in groben Eckdaten umrissenes Bürogebäude errichtet. K beabsichtigt die Vermietung dort entstehender Büroräume. G möchte sicherstellen, dass die städtische Wasserversorgungsgesellschaft, die ein neues Domizil braucht, dort einziehen kann. Die hierzu erforderlichen Mietentscheidungen können jedoch erst in einigen Monaten gefällt werden. K hält es für wahrscheinlich, dass es zum Abschluss eines solchen Mietvertrages kommt. Über Gebäudezuschnitt und Mietvertragskonditionen ist man sich bereits einig. Sollte der Mietvertrag scheitern, ist K bereit, das Risiko anderweitiger Vermietung zu tragen. Man einigt sich auf eine „Mietoption“ wie folgt: „Zugunsten der städtischen Wasserversorgungs-GmbH wird im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) vereinbart, dass die GmbH bis zum ... durch

Zweiter Teil. Das Instrumentarium des Vertragsjuristen

eingeschriebenen Brief von K verlangen kann, dass K ihr das zu errichtende Gebäude vermietet. Für den sodann unverzüglich abzuschließenden Mietvertrag werden folgende Eckdaten festgelegt (Mindestgröße/Höchstgröße der Mietfläche, Ausstattung des Gebäudes, Baubeschreibung, Miethöhe, Nebenkosten, Instandhaltung, Laufzeit etc.).“

Bei Verwendung solcher Gestaltungsformen in der Praxis kommt es entscheidend darauf an, den Inhalt des gemäß Willensentscheidung abzuschließenden Vertrages so präzise festzulegen, dass er in einem Streitverfahren gerichtlich feststellbar ist (Bestimmbarkeit, vgl. BGH NJW 1990, 1235). Hierzu zählen jedenfalls die wirtschaftlichen Eckdaten des abzuschließenden Geschäfts, ggf. auch von den Parteien für wichtig erachtete Nebenpunkte. Es kann sich empfehlen zu vereinbaren, dass der sonstige Inhalt des abzuschließenden Hauptvertrages „verkehrsüblichen Gepflogenheiten zu entsprechen hat“ (soweit solche bestehen), durch eine Partei nach §§ 315 ff zu bestimmen ist oder der Bestimmung eines Dritten nach §§ 317 ff überlassen bleibt.

Erscheinungsformen solcher Rechtsgestaltungen können **gesellschaftsrechtliche Andienungsrechte** bzw. **Andienungspflichten** sein. Durch sie kann beispielsweise das Recht begründet werden, von einem anderen einen GmbH-Geschäftsanteil unter bestimmten Voraussetzungen oder auch nach freiem Willensentschluss des Andienungsberechtigten zu bereits festgelegten Konditionen erwerben zu können, ebenso das Recht zu verlangen, dass ein anderer den Geschäftsanteil auf Verlangen des Rechtsinhabers diesem abkauft (z.B. Rückgaberecht). Rechtsgrundlage können Satzungsvereinbarungen, aber auch zweiseitige schuldrechtliche Abreden sein.

Richtet sich die vorvertragliche Vereinbarung auf den Abschluss eines **formbedürftigen Hauptvertrages**, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen, ob die Formvorschrift nach ihrem Zweck auch die vorvertragliche Bindung erfasst. Das ist in der überwiegenden Zahl der Fälle zu bejahen (z.B. für §§ 311 b Abs. 1, 518, 766), gilt jedoch nach ständiger Rechtsprechung nicht für den Mietvorvertrag (Nachweise bei Palandt/Ellenberger, Einführung vor § 145 Rn 20).

5. Vernetzung

Fall Nr. 13: Die Alterswohl-AG betreibt Seniorenresidenzen der gehobenen Kategorie. An einem neuen Standort möchte sie in kürzester Frist ein weiteres Haus eröffnen. Aus grundsätzlichen Erwägungen möchte sie jedoch nicht selbst Investor (Käufer, Bauherr) sein, sondern ein nach ihren Vorstellungen von einer Investorengruppe errichtetes Objekt langfristig anmieten. Eine Investorengruppe ist gefunden unter der Führung von Kaufmann Klüngel. Klüngel bittet seinen Rechtsanwalt Zierde um „Entwurf der erforderlichen Verträge“. Auf Nachfrage wird Zierde zum Sachstand Folgendes mitgeteilt:

Die Eckdaten des abzuschließenden Mietvertrages sind ausgehandelt, Einigkeit mit dem Grundstückseigentümer über den Verkaufspreis ist erzielt. Das Grundstück liegt im innerstädtischen nicht beplanten Bereich (§ 34 BauGB) und ist derzeit noch mit einem älteren Wohnhaus bebaut. Der unbebaute Teil des Grundstücks ist früher von einem kunststoffverarbeitenden Betrieb genutzt worden. Mit den derzeitigen Mietern des Wohnhauses wird noch über einen Umzug in Neubauwohnungen verhandelt.

A. Allgemeine Vertragstechnik

Es soll nach Größe und Ausstattung ein Haus entstehen, wie es genau in dieser Art schon anderenorts von der Alterswohl AG betrieben wird. Den gesamten Finanzbedarf will man mit Bankkrediten decken. Die Gebäudeerrichtung soll an einen Generalübernehmer/Generalunternehmer vergeben werden.

a) Vernetzung als Denkverfahren (Planung):

Welche Überlegungen wird Rechtsanwalt Zierde anstellen und mit dem Auftraggeber erörtern?

Die an Rechtsanwalt Zierde herangetragene Gestaltungsaufgabe bezieht sich auf ein komplexes, in zahlreichen Einzelschritten zu realisierendes Vorhaben. Gewollt ist eine rechtliche Betreuung und Gestaltung dieses Investitionsvorhabens unter allen für seine Realisierung rechtlich erheblichen Aspekten. Die Aufgabe von Zierde in dieser Situation kann deshalb nicht sogleich die Ausarbeitung einzelner Verträge sein. Er muss zunächst einen Überblick über die zur Realisierung erforderlichen Teilschritte gewinnen, hieraus sich ergebende Zusammenhänge und Abhängigkeiten erkennen, Risiken erfassen und das weitere Vorgehen gemeinsam mit dem Mandanten planen. 154

Welche rechtlichen „Einzelbausteine“ sind für die Realisierung des Vorhabens erforderlich?

Erforderlich sind jedenfalls

- die „rechtliche Verfassung“ der Investorengruppe durch Abschluss eines Gesellschaftsvertrages,
- der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages,
- die Planung des Objektes und die Erwirkung einer Baugenehmigung sowie einer Abrissgenehmigung,
- die rechtliche und tatsächliche Beendigung bestehender Mietverhältnisse auf dem Grundstück; ggf. die Beschaffung einer Zweckentfremdungsgenehmigung,
- der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages,
- die Vergabe der Abbruch- und Bauleistungen an einen Generalübernehmer/Generalunternehmer,
- die Finanzierung des Vorhabens durch eine Bank.

Rechtsanwalt Zierde wird mit seinem Mandanten zunächst diese Liste erörtern. Dabei geht es darum zu erfahren, welche Schritte in einzelnen Bereichen etwa (informell) schon erfolgt sind (z.B. Vorsprache bei der Baubehörde, Vorgespräche mit Mietern und Kreditinstituten), welche Realisierungsrisiken innerhalb der einzelnen Bausteine noch bestehen, aber auch darum, bei dem Mandanten das Bewusstsein zu schaffen bzw. zu schärfen, was insgesamt erforderlich ist, wo noch Klärungen herbeizuführen sind. Zu diesem Bewusstsein zählt auch die einfache Erkenntnis, dass das Scheitern oder die erhebliche zeitliche Verzögerung

Zweiter Teil. Das Instrumentarium des Vertragsjuristen

rung bereits eines Elementes das Gesamtvorhaben gefährdet und es deshalb nicht sinnvoll sein kann, der Reihe nach die erforderlichen Verträge gewissermaßen beziehungslos nebeneinander auszuarbeiten und abzuschließen.

Vernetzung als Denkverfahren wendet sich bei komplexen Gestaltungsaufgaben nicht sogleich den Einzelteilen zu, sondern nimmt die Gesamtaufgabe in den Blick, definiert die zur Realisierung erforderlichen Einzelschritte, erkennt Zusammenhänge und Gefährdungslagen, schafft beim Auftraggeber hierfür Bewusstsein und legt das weitere Vorgehen fest als eine zeitlich und logisch geordnete Abfolge. Dabei geht es z.B. um folgende Fragen:

- Was soll vorrangig weiter geklärt/vorangetrieben werden?
- Wo muss schnell rechtlich bindend gehandelt werden?
- Was verursacht Kosten (z.B. Planung)? Müssen diese Kosten bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufgewendet werden?

- 155 **b) Vernetzung als Gestaltungstechnik.** Sind die Klärungen soweit fortgeschritten, dass die Grundentscheidung für die Realisierung des Vorhabens gefallen ist, wirkt sich vernetzendes Denken auf der rechtstechnischen Ebene aus. Ausgangspunkt ist die Erkenntnis, dass die Realisierung einzelner Teilschritte durch Abschluss entsprechender Verträge für den Investor verheerende Folgen haben kann, wenn andere Realisierungsschritte scheitern.

In Fall Nr. 13 nützt etwa der Grundstückskaufvertrag ohne rechtsverbindlichen Mietvertrag ebenso wenig wie im umgekehrten Fall ein Mietvertrag ohne Grundstücksankauf. Kann das Gebäude nach öffentlichem Baurecht nicht so errichtet werden, wie der Mieter es voraussetzt, kann die geschuldete Mietsache nicht überlassen werden. Wird mit den derzeitigen Mietern nicht binnen bestimmter Frist eine Einigung über eine Nutzungsbeendigung erzielt, kann sich das Gesamtobjekt so verzögern, dass die für den Mieter maßgeblichen Fertigstellungsfristen nicht eingehalten werden.

Welche Zielvorstellung optimaler Gestaltung knüpft an diese Erkenntnis an?

Im Idealfall werden die einzelnen Realisierungselemente sichergestellt durch Herbeiführung entsprechender rechtlicher Bindungen der jeweiligen Partner, während die endgültige Bindung des Investors solange herausgezögert wird, bis alle Elemente „stehen“.

Oft werden hiervon Abstriche gemacht werden müssen, etwa aus zeitlichen Gründen. Die rechtstechnische Vernetzung von Einzelbausteinen eines komplexen Vorhabens ist aber diesem Idealzustand als Grundidee verpflichtet. Bei der praktischen Gestaltung lassen sich **zwei Ansätze** auseinander halten:

- 156 • Die Vernetzung kann dadurch herbeigeführt werden, dass **rechtliche Abhängigkeiten** zwischen den verschiedenen Vertragsebenen hergestellt werden.

Auf welche Weise?

A. Allgemeine Vertragstechnik

Sollen zwei nicht zeitgleich abzuschließende Verträge mit unterschiedlichen Partnern nur gemeinsam Gültigkeit erlangen, kann eine Verknüpfung erreicht werden durch eine **aufschiebende** bzw. **auflösende Bedingung** oder durch die **Aufnahme eines Rücktrittsvorbehalts**.

Nennen Sie Beispiele aus Fall Nr. 13! Wie könnte die Formulierung lauten?

Im Generalübernehmervertrag könnte der Zusatz aufgenommen werden: „Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn es zum Abschluss eines rechtswirksamen Grundstückskaufvertrages über das Grundstück kommt“.

Ist die Klausel in dieser Form für den Vertragspartner hinnehmbar? Wie weit reicht die mit dieser Verknüpfung erzielte Risikobeherrschung?

Schlecht hinnehmbar ist für den Generalübernehmer, dass der durch die aufschiebende Bedingung geschaffene Schwebezustand zeitlich nicht begrenzt ist. Dieser Nachteil könnte z.B. ausgeschlossen werden durch den Zusatz: „Diese Bedingung gilt als endgültig ausgefallen, wenn der rechtswirksame Vertrag über den Grundstückskauf nicht bis spätestens zum ... abgeschlossen ist. Über den Vertragsschluss wird der Auftraggeber den Auftragnehmer unverzüglich schriftlich unterrichten.“

Mit einer solchen Bedingung ist erreicht, dass der Investor nicht an einen Generalübernehmervertrag gebunden ist, der beim Scheitern des Grundstückskaufvertrages nicht durchführbar wäre und möglicherweise Ersatzansprüche des Auftragnehmers auslöst. Auf der Verknüpfungsebene Grundstückskaufvertrag-Generalübernehmervertrag nicht erfasst ist z.B. das Risiko, dass der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen wird, die „Entmietung“ oder die Beschaffung der Baugenehmigung jedoch mit solchen Verzögerungen verbunden ist, dass der Mieter aus dem Mietvertrag „aussteigen“ kann, der Investor gleichwohl an Kaufvertrag und Generalübernehmervertrag gebunden bleibt. Wird der Grundstückskaufvertrag zeitlich vor dem Generalübernehmervertrag geschlossen, kann umgekehrt der Fall eintreten, dass der Investor an den Kaufvertrag gebunden bleibt, während der zur Realisierung vorgesehene Generalübernehmervertrag an irgend einem Punkt scheitert und ein Ersatzgeschäft nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt. Die aufschiebende Bedingung müsste demzufolge in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen werden und diesen mit dem Generalübernehmervertrag verkoppeln. Regelmäßig wird sich aber ein Grundstückseigentümer hierauf nicht einlassen, weil er auf diese Dritzebene keinen Einfluss hat und hiermit nichts zu tun haben will. Auch ein zeitlich befristetes Rücktrittsrecht des Investors dürfte vom Eigentümer schwerlich akzeptiert werden, weil die Gründe für ein Scheitern der Generalübernehmerebene schwer zu objektivieren sind und diese Gestaltung deshalb einem freiem Rücktrittsrecht nahe kommt. Es besteht also ein komplizierter Zusammenhang von Realisierungsrisiken.

Zweiter Teil. Das Instrumentarium des Vertragsjuristen

Bei Erwägungen zur rechtlichen Verknüpfung verschiedener Vertragsebenen sind – das zeigen die Erörterungen zu Fall Nr. 13 – folgende Fragen gedanklich abzuarbeiten:

- In welcher Reihenfolge können/ggf. müssen die Verträge abgeschlossen werden (zeitliche Zwänge, logische Abhängigkeiten)?
- Ist die erwogene Verkoppelung für den jeweiligen Vertragspartner zumutbar und damit realistisch?
- Was kann durch die Verknüpfung erreicht werden? Welche Risiken bleiben?
- Welche Verknüpfungstechnik ist in concreto geeignet (aufschiebende Bedingung, auflösende Bedingung, Rücktrittsrecht)?

Können Sie sich in Fall Nr. 13 Verknüpfungen vorstellen, die in der Praxis durchsetzbar erscheinen?

Dem Urheber des Projektes, der Alterswohl AG sind die Realisierungszusammenhänge vertraut. Sie dürfte durchaus Verständnis dafür haben, dass z. B. nicht erst ein Grundstück gekauft und eine aufwändige Planung veranlasst und sodann erst der Mietvertrag unterzeichnet wird, vielmehr zunächst der Mietvertrag zu sichern ist, dieser aber unter dem Vorbehalt des Investors steht, dass ihm der Grundstückskauf gelingt und eine Baugenehmigung erwirkt wird, unter Umständen noch die Entmietung kurzfristig vonstatten geht, all dies, damit es für die Alterswohl AG akzeptabel bleibt, innerhalb bestimmter Fristen. Denkbar wäre deshalb der frühzeitige Abschluss eines Mietvertrages mit einem zeitlich befristeten Rücktrittsrecht des Investors für die genannten Risikofälle.

- 157 • Soweit rechtliche Verknüpfungen verschiedener Vertragsebenen praktisch nicht durchsetzbar sind, steuerlich u. U. Probleme aufwerfen oder die auszuschließenden Risiken nicht befriedigend erfassen, kommen **alternative Techniken der Sicherstellung** der einzelnen Bausteine **ohne rechtliche Vernetzung** (Koppelung) in Betracht.

Wie könnte dieser Denkansatz in Fall Nr. 13 praktisch aussehen?

Nahe liegend ist, zunächst den Mietvertrag mit der Alterswohl AG durch ein bindendes Angebot des Vermieters zu sichern. Allerdings dürfte dies die Ausarbeitung von Unterlagen voraussetzen (Planung, Baubeschreibung), die kostenaufwändig sind. Dieses Risiko könnte Verhandlungsgegenstand auf der Mietvertragebene sein oder müsste als typisches Unternehmerrisiko vom Investor getragen werden. Auf der Basis der Sicherung des Mietvertrages könnten Generalübernehmerangebote eingeholt werden. In diesem Zusammenhang wäre die Frage zu klären, ob der Generalübernehmer das nach dem Sachverhalt nicht auszuschließende Altlastenrisiko zu übernehmen bereit ist. Dazu wird er sich voraussichtlich nur bereit finden, nachdem er das Grundstück untersuchen konnte (Probebohrung). Das setzt wiederum die Mitwirkung des Grundstückseigentümers voraus. Mietvertragsangebot und Generalübernehmerangebot könnten neben anderen Unter-

A. Allgemeine Vertragstechnik

lagen wie Finanzplan Basis für Darlehnszusagen von Kreditinstituten sein. Die baurechtlichen Aspekte, einschließlich Abrissgenehmigung wegen Zweckentfremdung, könnten zunächst auf der informellen Ebene vorgeklärt und sodann rechtlich etwa durch Vorbescheide gesichert werden. Mit den Mietern wären Auflösungsvereinbarungen anzustreben, die möglicherweise unter dem Vorbehalt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrages stehen oder zunächst in Angebotsform abgegeben werden.

Bevor der erste „Drittvertrag“ rechtsverbindlich abgeschlossen wird, wären die Investoren untereinander in geeigneter Form rechtlich zu binden (z.B. Abschluss eines GbR-Vertrages oder KG-Vertrages).

- In der Praxis wird vielfach die Notwendigkeit bestehen, beide Denkansätze zu 158 kombinieren, d. h.
 - rechtliche Abhängigkeit zwischen verschiedenen Vertragsebenen dort zu schaffen, wo es sinnvoll und durchsetzbar ist,
 - nicht rechtlich verknüpfte Realisierungsbausteine je für sich sicherzustellen durch Schaffung von Optionspositionen, im öffentlich-rechtlichen Bereich durch Vorbescheid, verbindliche Zusage usw.

Die sodann noch verbleibenden Sicherstellungslücken sollten auf der tatsächlichen Ebene so weit wie möglich geklärt werden (z.B. Altlastengutachten). Letztlich ist hier eine kaufmännische Risikobewertung und Entscheidung unausweichlich.

Als Grundsatz gilt: Der Schritt in die endgültige Bindung durch Abschluss von Verträgen ohne Verknüpfung und ohne Ausstiegsmöglichkeit (z.B. Grundstückskaufvertrag) sollte erst dann vollzogen werden, wenn die sonstigen essenziellen Realisierungsbausteine im beschriebenen Sinne sichergestellt sind, verbleibende Risiken überschaubar und hinnehmbar erscheinen und vom Auftraggeber akzeptiert werden.

c) **Stufen rechtstechnischer Vernetzung.** Bei der rechtlichen Verknüpfung verschiedener Verträge – unter den gleichen oder verschiedenen Partnern – lassen sich unterschiedlich intensive Vernetzungen unterscheiden:

- Bei der **Rechtswirksamkeitsvernetzung** beschränkt sich die Koppelung 159 zweier Verträge darauf, dass die Wirksamkeit des einen Vertrages vom rechtswirksamen Zustandekommen des anderen Vertrages abhängig gemacht wird. Ist der jeweils verknüpfte Vertrag rechtswirksam zustande gekommen – z. B. durch Eingang erforderlicher Genehmigungen – endet die Abhängigkeit. Das weitere Schicksal des einen Vertrages, z. B. das Auftreten von Abwicklungshindernissen, ist für den anderen Vertrag rechtlich ohne Belang.
- Intensiver ist die Verknüpfung, wenn sie die Abwicklung der vernetzten Verträge mit einbezieht (**Abwicklungsvernetzung**). Rechtstechnisch kann das etwa so geschehen, dass die Fälligkeit von Leistungen aus dem einen Vertrag erst eintritt, wenn der verknüpfte Vertrag nicht nur zustande gekommen ist, sondern auch einen bestimmten Abwicklungsstand erreicht hat. 160

Zweiter Teil. Das Instrumentarium des Vertragsjuristen

In Fall Nr. 13 könnte die Verknüpfung von Mietvertrag sowie Generalübernehmervertrag mit dem noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrag dahingehend erweitert werden, dass es nicht nur auf dessen rechtswirksamen Abschluss ankommt, sondern auch auf die Sicherung lastenfreien Erwerbs im Zuge der Kaufvertragsabwicklung. Denkbar wäre weiterhin eine Berücksichtigung des Entmietungsrisikos durch Aufnahme eines entsprechenden Rücktrittsrechtes in die verknüpften Verträge für den Fall, dass diese Entmietung nicht binnen bestimmter Frist gelingt.

Die Fälligkeit des Grundstückskaufpreises könnte – als Verknüpfung dieses Vertrages mit weiteren Realisierungsbausteinen – davon abhängig gemacht werden, dass eine vom Käufer binnen bestimmter Frist zu beantragende Baugenehmigung mit festgelegten Eckdaten erteilt wird oder dass ein in Auftrag zu gebendes Bodengutachten Altlastenbeseitigungskosten von voraussichtlich nicht mehr als ... € ergibt.

Es ist eine Frage der Interessenkonstellation und der Verhandlungslage in jedem Einzelfall, welche – unter Risikogesichtspunkten wünschenswerten – Verknüpfungen durchsetzbar sind.

- 161 • Denkbar sind schließlich **Verknüpfungen hinsichtlich Bestand und Rückabwicklung** mehrerer Verträge nach dem Grundgedanken: Das Entstehen eines vertraglichen Rücktrittsrechtes aus Vertrag A begründet zugleich ein Rücktrittsrecht hinsichtlich Vertrag B.

Bei rechtstechnischer Vernetzung sind **Formvorschriften zu beachten**: Ist einer der an der Vernetzung beteiligten Verträge formgebunden, kann die Vernetzung außerordentlich schwierige Formfragen (mit Nichtigkeitsfolge bei Nichtbeachtung!) aufwerfen, namentlich, wenn der Normbereich von § 311 b Abs. 1 berührt ist (siehe hierzu Krauß, Immobilienkaufverträge Rn. 77; Krüger/Hertel Rn. 93–104).

Aufgabe Nr. 5

Der Industriekonzern Delta-Global-AG ist in Hohmar ansässig. Zwischen dem Betriebsgelände und der Hauptstraße von Hohmar liegt noch ein Fremdgrundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus. Die Delta-Global-AG möchte dieses Grundstück erwerben, das Haus abreißen und über das Grundstück eine weitere Zufahrt von der Hauptstraße zum Betriebsgelände schaffen. Am Erwerb dieses Grundbesitzes hat die Delta-Global-AG nur ein Interesse, wenn sich dieser Nutzungszweck realisieren lässt. Das Kaufgrundstück liegt in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet. Die Frage eines etwaigen Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Art. 6 § 1 MRV vom 4. 11. 1971, BGBII S. 1745) hat der Käufer bereits geklärt. Voraussetzung eines Erwerbes soll ferner sein, dass keinerlei Bodenverunreinigungsverdacht besteht, der ein Kostenrisiko des künftigen Eigentümers im Hinblick auf die geplante Zufahrt begründet. Diese Frage soll durch ein Gutachten geklärt werden, dass der Käufer im Einverständnis mit dem Verkäufer sofort nach Vertragsunterzeichnung auf seine Kosten in Auftrag geben soll. Hintergrund dieser Vorsichtsmaßnahme ist die Tatsache, dass das Kaufgrundstück unmittelbar an ein ehemaliges gewerblich genutztes Grundstück (KFZ-Reparaturbetrieb mit Lackiererei, später Tankstellenbetrieb) angrenzt.

Der Verkäufer Schlaumann bewohnt das betreffende Einfamilienhaus selbst. Er ist zum kurzfristigen Auszug bereit, „wenn die Sache läuft“. Hinsichtlich der Ver-