

stimmung gemessen und ist auch zutreffend zu dem Ergebnis gelangt, daß sie dem Formerfordernis des § 4 Abs. 1 Satz 1 VerbrKrG in der damals gültigen Fassung vom 17.12.1990 (BGBl. I S. 2840) nicht genügt. Denn nach § 4 Abs. 1 Satz 1 VerbrKrG a.F. war die Schriftform im Sinne des § 126 BGB einzuhalten. Gemäß § 126 Abs. 2 BGB muß bei einem Vertrag die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen; bei Aufnahme mehrerer gleichlautender Vertragsurkunden genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet. Schon diesen Anforderungen ist hier nicht genügt. Überdies enthält die von der Klägerin unterzeichnete Mithaftungserklärung nicht alle in § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 VerbrKrG a.F. geforderten Angaben. Insbesondere fehlen die Angaben nach Nr. 1 c) zur Art und Weise der Kreditrückzahlung oder zur Regelung der Vertragsbeendigung und die Angaben nach Nr. 1 d) zu Zinsen und Kosten des Kredits. Bei dieser Sachlage kann offenbleiben, ob bei einem Schuldbeitritt, auf den das Verbraucherkreditgesetz entsprechende Anwendung findet, von den in § 4 Abs. 1 VerbrKrG genannten Angaben alle oder nur diejenigen erforderlich sind, die geeignet sind, dem Beitretenden über die Höhe seiner Mitverpflichtung und über die Zahlungsweise Aufschluß zu geben (für eine solche Einschränkung *Ulmer/Timmann*, Festschrift für *Heinz Rowedder* S. 503, 520 f.; *MünchKomm/Ulmer*, 3. Aufl. § 4 VerbrKrG Rdnr. 16; a.M. etwa *Scholz*, Verbraucherkreditverträge 2. Aufl. Rdnr. 258; *Münstermann/Hannes*, Verbraucherkreditgesetz Rdnr. 201; *Hagena*, Drittschutz im Verbraucherkreditrecht S. 39 ff.).

c) Rechtsfolge der Nichteinhaltung der Form des § 4 Abs. 1 VerbrKrG ist nach dem entsprechend anzuwendenden § 6 Abs. 1 VerbrKrG die Nichtigkeit des Schuldbeitritts. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist der Formfehler nicht durch Auszahlung der Darlehensmittel an den Ehemann der Klägerin nach § 6 Abs. 2 VerbrKrG geheilt worden.

aa) Nach dieser Vorschrift tritt Heilung ein, „soweit der Verbraucher das Darlehen empfängt oder den Kredit in Anspruch nimmt“. Die als Verbraucherin zu schützende Klägerin hat das Darlehen nicht empfangen oder in Anspruch genommen. Sie hatte als lediglich Mithaftende auch keinen Anspruch auf Gewährung des Darlehens. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe als mittelbar Begünstigte das Darlehen empfangen und in Anspruch genommen, schafft Feststellungs- und Abgrenzungsschwierigkeiten, die vom Verbraucherkreditgesetz vermieden werden sollen.

bb) Eine entsprechende Anwendung des § 6 Abs. 2 VerbrKrG auf den Schuldbeitritt in der Weise, daß mit Auszahlung der Darlehensmittel an den Darlehensnehmer Heilung eintritt (dafür *Ulmer/Timmann* a.a.O. S. 523 f. und *MünchKomm/Ulmer*, 3. Aufl. § 6 VerbrKrG Rdnr. 15), ist vom Sinn und Zweck dieser Vorschrift her nicht gerechtfertigt. Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 11/5462, S. 21) soll § 6 Abs. 2 VerbrKrG (§ 5 Abs. 2 des Entwurfs) den Verbraucherkreditnehmer, der sich auf die Nutzung des Darlehenskaptals eingestellt hat, davor schützen, gemäß § 812 BGB das Darlehenskapital sofort zurückzahlen zu müssen. Dem Kreditgeber soll dabei – anders als bei einer Lösung nach dem Modell des § 1 a Abs. 3 AbzG – nicht auferlegt werden, das Darlehen für die vereinbarte Laufzeit zinslos zur Verfügung zu stellen; vielmehr soll auch seinem Interesse an dem Erhalt von Zinsen und sonstigen Kreditkosten angemessen Rechnung getragen werden. Dieser Gesetzeszweck paßt für Fälle der vorliegenden Art nicht. Der Mithaftende soll nach den vertraglichen Vereinbarungen kein Darlehen erhalten. Für ihn kommt im

Falle der Formnichtigkeit seines Schuldbeitritts eine Verpflichtung zur Rückzahlung der an den Darlehensnehmer ausgezahlten Darlehensmittel nicht in Betracht.

cc) Schließlich würde dem mithaftenden Verbraucher der Schutz, den man ihm durch die entsprechende Anwendung des Verbraucherkreditgesetzes auf seinen Schuldbeitritt gewähren will, weitgehend wieder entzogen, wenn man davon ausginge, Formfehler im Sinne des § 6 Abs. 1 VerbrKrG würden entsprechend § 6 Abs. 2 VerbrKrG durch Auszahlung der Darlehensmittel an den Darlehensnehmer geheilt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß dann konsequenterweise bei Auszahlung des Darlehens an den Darlehensnehmer auch die in § 7 Abs. 3 VerbrKrG getroffene, das Widerrufsrecht nach § 7 Abs. 1 VerbrKrG einschränkende Regelung auf den Beitretenden entsprechend angewandt werden müßte. Die Wirksamkeit des Widerrufs wäre danach von der Rückzahlung des Darlehens binnen einer zweiwöchigen Frist abhängig, so daß der Beitretende sein Widerrufsrecht praktisch kaum durchsetzen könnte.

III. Nach alledem kann die Beklagte aus der Mithaftungserklärung der Klägerin vom 21.1.1992 keinerlei Ansprüche herleiten. Da es insoweit an einer durch die Grundschild und das in der notariellen Grundschildbestellungsurkunde enthaltene Schuldanerkenntnis gesicherten Forderung fehlt, ist die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde unzulässig, soweit sie von der Beklagten zur Befriedigung von Ansprüchen aus der vorgenannten Mithaftungserklärung betrieben wird.

3. BGB §§ 505 Abs. 2, 652 (*Zur Bindung des Vorkaufsberechtigten an Maklerklausel*)

Zur Bindung des Vorkaufsberechtigten an die Vereinbarung im Erstvertrag, durch die sich der Erstkäufer in Form einer sogenannten Maklerklausel (vgl. BGH, Urteil vom 28.11.1962 – VIII ZR 236/61, LM BGB § 505 Nr. 4) verpflichtet hat, an den Makler, der den Vertrag vermittelte, Provision zu zahlen.

BGH, Urteil vom 14.12.1995 – III ZR 34/95 –

Aus dem Tatbestand:

Der Kläger, ein Makler, erhielt von den Eigentümern eines Anwesens in F., das mit einem Vorkaufsrecht der Beklagten belastet war, den Auftrag, einen Käufer nachzuweisen. Der Kläger wies als Käuferin Frau V. nach, mit der er ebenfalls einen Maklervertrag geschlossen hatte.

In dem notariellen Kaufvertrag vom 10.9.1993, durch den Frau V. das Anwesen für 2 375 000 DM kaufte, wurde unter Ziffer XV vereinbart:

„Dieser Vertrag wurde von der Firma B. ... vermittelt.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Vermittler die mit Abschluß dieses Vertrages vereinbarte Verkäuferprovision in Höhe von 1,15% ... aus dem Kaufpreis zu bezahlen.

Der Käufer verpflichtet sich, auch dem Verkäufer gegenüber, an den Vermittler die vereinbarte Käuferprovision in Höhe von 3,45% ... aus dem Kaufpreis zu zahlen.

Die Firma B. ... erhält mit dieser Vereinbarung einen selbständig begründeten Anspruch.“

Die Beklagte übte in der Folgezeit ihr Vorkaufsrecht aus.

Im Hinblick darauf nimmt der Kläger die Beklagte auf Zahlung der Käuferprovision (81 937,50 DM) zuzüglich Zinsen in Anspruch. Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Die Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Aus den Gründen:

1. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verpflichteten (Verkäufer) ein selbständiger Kaufvertrag neu begründet zu den gleichen Bedingungen, wie er zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten (Erstkäufer) abgeschlossen war. Danach hat der Vorkaufsberechtigte nicht nur den Kaufpreis zu zahlen, sondern schlechthin diejenigen Leistungen zu erbringen, die dem Erstkäufer nach dem Kaufvertrag obliegen hätten (BGH, Urteile vom 13.7.1960 – V ZR 62/59, LM BGB § 505 Nr. 2, vom 28.11.1962 – VIII ZR 236/61, LM a.a.O. Nr. 4 und BGHZ 77, 359, 362). Von diesem Grundsatz ergeben sich allerdings Ausnahmen. Abgesehen von den Bestimmungen der §§ 507 und 509 BGB folgt daraus, daß nach § 505 Abs. 2 BGB nur „der Kauf“ zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten zustande kommt, daß den Vorkaufsberechtigten solche Bestimmungen des Erstvertrages nicht verpflichten, die wesensgemäß nicht zum Kaufvertrag gehören und sich darin als Fremdkörper darstellen (vgl. BGH, Urteil vom 28.11.1962 a.a.O. und BGHZ 77, 359, 362).

2. Rechtsfehlerfrei sieht das Berufungsgericht in Ziffer XV des Kaufvertrages vom 10.9.1993 eine Regelung, durch die nach dem Willen der Vertragsparteien ein Anspruch der Verkäufer gegen die Käuferin auf Zahlung der Käuferprovision an den Kläger (vgl. §§ 328, 335 BGB) und zugleich ein als selbständiges Forderungsrecht ausgestalteter eigener Anspruch des Klägers begründet werden sollte. Diese besondere Art der rechtlichen Gestaltung („Maklerklausel“; vgl. hierzu einerseits v. Gerkan NJW 1982, 1742; ders. NJW 1983, 859, andererseits Hitzberger NJW 1982, 2854; ders. NJW 1983, 860; Piehler DNotZ 1983, 22) war auf der Grundlage des Urteils des Bundesgerichtshofs vom 28.11.1962 (a.a.O.) die Voraussetzung dafür, daß der Anspruch des Klägers auf die Käuferprovision den Vorkaufsfall überhaupt überdauern und sich – wie beabsichtigt – auch gegen den Vorkaufsberechtigten richten konnte; nämlich vor dem Hintergrund, daß sonst, wenn der Berechtigte sein Vorkaufsrecht ausübt, der Makler des Käufers regelmäßig seinen Provisionsanspruch verliert, weil infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts der wirtschaftliche Erfolg der Maklertätigkeit für den Käufer ausgeblieben ist (RGZ 157, 243, 244; RG DR 1939, 2107; BGH, Urteile vom 28.11.1962 a.a.O. und vom 7.7.1982 – IV a ZR 50/81, WM 1982, 1098).

3. Ohne Erfolg wendet sich die Revision im Ergebnis dagegen, daß das Berufungsgericht die Bestimmungen der Ziffer XV des Kaufvertrags vom 10.9.1993 nicht als solche gewertet hat, die wesensmäßig nicht zum Kaufvertrag gehören und sich darin als Fremdkörper darstellen.

a) Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist letzteres allerdings in der Regel der Fall bei einer Vertragsgestaltung, die – bei objektiver Betrachtungsweise – völlig außerhalb des Abhängigkeitsverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung (Synallagma) des Kaufs liegt, so nur für den Vorkaufsfall getroffen wurde und den Parteien des Erstvertrages bei dessen Durchführung keine irgendwie gearteten Vorteile bringt (BGHZ 77, 359; vgl. auch BGHZ 102, 237, 241 und BGH, Urteile vom 12.11.1986 – V ZR 191/85, NJW-RR 1987, 396 f., vom 25.9.1986 – II ZR 272/85, NJW 1987, 890, vom 11.10.1991 – V ZR 127/90 [= MittBayNot 1992, 37], NJW 1992, 236 und vom 14.7.1995 – V ZR 31/94, NJW 1995, 3138 f. [= MittBayNot 1995, 448]). Wäre diese Regel im Streitfall uneingeschränkt anwendbar, so ergäben sich – wie der Revision zuzugeben ist – begründete Zweifel an der Richtigkeit der Beurteilung des Berufungsgerichts.

Es ist im Revisionsverfahren zugunsten der Beklagten zu unterstellen, daß die Maklerverträge, die der Kläger, bevor er den Kaufvertrag zustande brachte, mit den bisherigen Eigentümern einerseits und mit der Kaufinteressentin andererseits geschlossen hatte, jeweils schon dieselben Provisionsverpflichtungen der Vertragspartner des Klägers nach den Prozentsätzen enthielten, wie sie in der Kaufvertragsurkunde vom 10.9.1993 aufgeführt sind; d.h., der Kläger hatte für seine Maklertätigkeit von den Verkäufern eine Provision von 1,15% und von der Käuferin eine solche von 3,45% des Kaufpreises verlangt und verbindlich versprochen bekommen. War aber die Provisionspflicht der Verkäufer in dem zugrundeliegenden Maklervertrag mit dem Kläger von vornherein auf 1,15% begrenzt worden, so ist ein besonderes eigenes rechtliches oder wirtschaftliches Interesse der Verkäufer daran, daß die Käuferin die mit 3,45% bereits zwischen ihr und dem Kläger festgelegte Provision nochmals in der Kaufvertragsurkunde versprach – und zwar dergestalt, daß dieses Versprechen im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten diesem gegenüber Bestand behielt –, schwerlich erkennbar. Es deutet auf dieser Grundlage vielmehr alles darauf hin, daß die Provisionsklausel in Ziffer XV des Kaufvertrages als solche nur auf den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts, das die Vertragspartner kannten, zugeschnitten war (aus dieser Sicht wird von einem Teil der Fachliteratur bei einer solchen Fallgestaltung eine Bindung des Vorkaufsberechtigten abgelehnt; vgl. *Altmeyden*, Provisionsansprüche bei Vertragsauflösung [1987], S. 153 ff., 136; *Schmidt*, Der Provisionsanspruch des Zivilmaklers bei Störungen des Hauptvertrages [1995], S. 104 ff., 106 f.).

b) Die dargestellten Grundsätze der neueren Rechtsprechung seit BGHZ 77, 359 bedürfen jedoch, soweit es um die Beurteilung von Bestimmungen im Kaufvertrag über Maklerkosten geht, gewisser Einschränkungen.

In dem Urteil vom 28.11.1962 (a.a.O.) – also zu einer Zeit, als die in BGHZ 77, 359 entwickelten Grundsätze so noch nicht formuliert waren – hat der Bundesgerichtshof den Standpunkt vertreten, wenn der Käufer im Kaufvertrag nicht nur dem Makler seinen Lohn, sondern darüber hinaus dem Verkäufer verspreche, diesen Lohn an den Makler zu zahlen, dann sei dieses Versprechen seinem sachlichen Gehalt nach nicht mehr Teil des Maklervertrages, sondern Teil des zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Dritten geschlossenen Kaufvertrages. Die Verpflichtung des Käufers gegenüber dem Verkäufer sei insoweit auch sachlich ebensowenig ein Fremdkörper innerhalb des Kaufvertrages wie eine Vereinbarung, die zwischen Verkäufer und Käufer regele, wer die Kosten des Vertrages – im engeren oder weiteren Sinn – zu tragen habe. Ebenso wie diese gehöre der Maklerlohn, wirtschaftlich gesehen, zu den Aufwendungen anlässlich des Kaufgeschäfts, deren Aufteilung zwischen den Parteien üblicherweise im Kaufvertrag geregelt werde. Wenn der Verkäufer nach dem Vertrag aus eigenem Recht fordern könne, daß der Dritte als Käufer den Maklerlohn zahle, werde deshalb eine solche Verpflichtung des Vorkaufsberechtigten als echter Bestandteil des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrages auch Teil des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommenen Kaufvertrages und deshalb Vertragspflicht des Vorkaufsberechtigten. In dem Urteil BGHZ 77, 359, das Projektierungskosten betrifft, heißt es hierzu, es möge noch angehen, den Vorkaufsberechtigten mit Maklerkosten des Erstkäufers zu belasten, weil diese zu den üblichen Erwerbskosten zählten, die regelmäßig im Kaufvertrag aufgeteilt würden; mit den Maklerkosten seien die geltend gemachten Projektierungskosten, die der Erstkäuferin entstanden waren, weil sie den Grundstückskauf unter allen in Betracht kom-

menden technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten aus ihrer speziellen Verwendungsabsicht auf seine Eignung für einen Grundstücksfonds prüfen ließ, nicht vergleichbar (BGHZ 77, 359, 365).

Nach Auffassung des Senats können Bestimmungen im Kaufvertrag über die Verteilung der Maklerkosten, wenn diese Kosten sich im üblichen Rahmen halten, in der Regel nicht als „Fremdkörper“ im Kaufvertrag angesehen werden; sie gehören vielmehr normalerweise wesensmäßig zum Kaufvertrag. Die Frage, wer von den Vertragsparteien welchen Anteil solcher für das Zustandebringen des Kaufvertrages angefallener Maklerkosten im Endergebnis zu tragen hat, hängt im allgemeinen ähnlich eng mit der Regelung der Höhe des Kaufpreises zusammen wie die Frage, wer im Innenverhältnis für diejenigen Vertragskosten aufzukommen hat, für die die Vertragsparteien nach außen gemeinsam haften (etwa Beurkundungskosten). Hier wie dort kann sich aus wirtschaftlichen (etwa steuerlichen) Überlegungen die völlige oder überwiegende Zuordnung zu der einen oder der anderen Vertragsseite im Rahmen der Gesamtregelung anbieten, ohne daß sich der Gesamtaufwand, den der Käufer für den Erwerb zu erbringen hat, wesentlich ändert; je höher der Anteil ist, den der Käufer übernimmt, desto geringer wird im allgemeinen der eigentliche Kaufpreis bemessen und umgekehrt. Ob die Vorstellungen über die Verteilung der Maklerkosten unter derartigen Gesichtspunkten schon in dem Maklervertrag des Eigentümers mit dem Makler und dementsprechend auch in dem nachfolgenden Maklervertrag des Maklers mit dem Kaufinteressenten ihren Niederschlag gefunden haben (und so im Kaufvertrag übernommen worden sind) oder ob das endgültige „Vertragspaket“ erstmalig in dem notariellen Kaufvertrag niedergelegt wird, kann für die Beurteilung, daß die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung von Maklerkosten in Form einer „Maklerklausel“ wesensgemäß zum Kaufvertrag gehört, regelmäßig keinen Unterschied machen. Es kommt also grundsätzlich auch nicht entscheidend darauf an, ob der Käufer im Kaufvertrag eine ursprünglich nur vom Verkäufer dem Makler versprochene Provision übernimmt (so in dem Sachverhalt, der dem Senatsurteil vom 15.10.1981 – III ZR 86/80, NJW 1982, 2068 f. [= DNotZ 1982, 629] zugrunde lag) oder ob – wie hier – in der Kaufvertragsurkunde bezüglich der Käuferprovision nur eine vom Käufer schon vorher gegenüber dem Makler eingegangene Verpflichtung aufgegriffen und durch eine besondere, auch den Vorkaufsberechtigten bindende Gestaltung bekräftigt worden ist (vgl. OLG Hamm DNotZ 1983, 234; OLG München BB 1977, 1627). Auch im Blick auf das schutzwürdige Interesse des Vorkaufsberechtigten, bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den Kaufgegenstand zu eben jenen Bedingungen zu erhalten, die der Verkäufer mit irgendeinem Dritten ausgehandelt hat, also nicht schlechter gestellt zu sein als der Erstkäufer (BGHZ 77, 359, 363), ergibt sich insoweit in der Regel bei wertender Beurteilung kein Grund für eine Differenzierung (so im Ergebnis – allerdings bei einem teilweise abweichenden Ausgangspunkt – *Kempfen*, Der Provisionsanspruch des Zivilmaklers bei fehlerhaftem Hauptvertrag [1984], S. 200 ff., 209 f.; vgl. auch – wohl mit der Tendenz zu jedenfalls ähnlichen Ergebnissen – *Staudinger/Reuter*, BGB 13. Aufl. §§ 652, 653 Rdnr. 99 ff., 101 m.w.N.).

c) Nach diesen Grundsätzen erweist sich im Streitfall die Beurteilung des Berufungsgerichts, die „Maklerklausel“ in Ziffer XV des Kaufvertrags vom 10.9.1993 gehöre wesensgemäß zum Kauf und verpflichte auch die Beklagte nach Ausübung ihres Vorkaufsrechts, als richtig.

4. BGB § 313 (*Formbedürftigkeit eines Fertighausvertrages*)

Der Fertighausvertrag ist dann notariell zu beurkunden, wenn er mit einem Grundstücksvertrag rechtlich zusammenhängt, wenn nämlich die Vereinbarungen nach dem Willen der Parteien derart voneinander abhängig sind, daß sie miteinander „stehen und fallen“ sollen.

OLG Köln, Urteil vom 10.6.1996 – 18 U 213/95 –, mitgeteilt von *Lothar Jaeger*, Vorsitzender Richter am OLG Köln

Aus den Gründen:

Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf pauschalierten Schadensersatz wegen Nichterfüllung des am 3.8. bzw. 6.8.1992 zwischen den Parteien geschlossenen Fertighausvertrages gegen die Beklagten nicht zu.

Der Vertrag über den Bau eines Z.-Fertighauses ist einschließlich des zugleich erteilten Planungsauftrags nach § 125 BGB formnichtig, weil er nur privatschriftlich geschlossen wurde.

Nach § 313 BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung. Der Fertighausvertrag enthält keine unmittelbare Verpflichtung der Beklagten zum Erwerb eines Grundstücks. Er ist auch nicht deshalb beurkundungsbedürftig, weil die Klägerin sich für den Fall der Vertragskündigung durch die Beklagten unter Ziff. 13 ihrer Vertragsbedingungen einen pauschalierten Schadensersatzanspruch in beträchtlicher Höhe ausbedungen hat. Der durch einen derartigen Schadensersatzanspruch erzeugte wirtschaftliche Druck auf die Entschließungsfreiheit des Bauherrn wird in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht als mittelbarer Zwang zum Grundstückserwerb anerkannt, der nach dem Schutzzweck des § 313 BGB die notarielle Beurkundung erfordern würde. Der Fertighausvertrag ist aber dann notariell zu beurkunden, wenn er mit einem Grundstücksvertrag rechtlich zusammenhängt, wenn nämlich die Vereinbarungen nach dem Willen der Parteien derart voneinander abhängig sind, daß sie miteinander „stehen und fallen“ sollen. Auch wenn nur einer der Vertragspartner einen solchen Einheitswillen erkennen läßt und der andere Partner ihn anerkennt oder zumindest hinnimmt, kann ein einheitlicher Vertrag vorliegen. Nicht erforderlich ist, daß an jedem der Rechtsgeschäfte jeweils dieselben Parteien beteiligt sind (BGHZ 76, 43, 48 f.).

Im vorliegenden Fall hat der Fertighausvertrag in dieser Weise mit dem Grundstückskaufvertrag verknüpft werden sollen. Die Niederlegung mehrerer selbständiger Verträge in verschiedenen Urkunden begründet zwar die Vermutung, daß die Verträge nicht in rechtlichem Zusammenhang stehen sollen. Der rechtliche Zusammenhang wird auch nicht allein dadurch begründet, daß für die Errichtung des Fertighauses ein Grundstück benötigt wird (BGHZ 76, 43, 49). Für den Verknüpfungswillen der Parteien sprechen aber auch andere Umstände, durch die die Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der jeweils getrennt abzuschließenden Verträge widerlegt wird.

In den Vertragsbedingungen zum Fertighausvertrag ist der Erwerb eines Grundstücks ausdrücklich zur Voraussetzung für die Leistungen der Klägerin gemacht worden. Es heißt dort unter Ziff. 2:

„Der Vertrag betrifft den Bau eines Z.-Hauses auf ein in Ihrem Eigentum stehenden oder noch zu erwerbenden Grundstück. ...“