

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 117/85

URTEIL

Verkündet am: 14. April 1986

Schnurr, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Werbekaufmanns Hans-Josef W. [REDACTED], Alte L. [REDACTED]straße [REDACTED],
D. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

g e g e n

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

- 5.
- 6.
- 7.

- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.

2

- 3 -

- 38.
- 39.
- 40.
- 41.
- 42.
- 43.
- 44.
- 45.
- 46.
- 47.
- 48.
- 49.
- 50.
- 51.
- 52.
- 53.
- 54.
- 55.
- 56.
- 57.
- 58.
- 59.
- 60.
- 61.
- 62.
- 63.
- 64.
- 65.
- 66.
- 67.
- 68.

Hinweise: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 69.
- 70.
- 71.
- 72.
- 73.
- 74.
- 75.
- 76.
- 77.
- 78.
- 79.
- 80.
- 81.
- 82.
- 83.
- 84.
- 85.
- 86.
- 87.
- 88.
- 89.
- 90.
- 91.
- 92.
- 93.
- 94.
- 95.
- 96.

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. April 1986 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kellermann und die Richter Dr. Bauer, Dr. Seidl, Brandes und Dr. Hesselberger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 21. März 1985 aufgehoben, soweit die Berufung des Beklagten in Höhe von 17.882,46 DM zurückgewiesen worden ist und ihm mehr als 6/7 der Kosten des Berufungsverfahrens auferlegt worden sind.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der Beklagte trägt 13/27 der Gerichtskosten und 2/3 der außergerichtlichen Kosten der Kläger im Revisionsverfahren; über die übrigen Kosten dieses Verfahrens entscheidet das Berufungsgericht.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte trat am 21./27. Dezember 1979 einer Bauherrengemeinschaft in der Rechtsform einer Publikums-gesellschaft bürgerlichen Rechts bei, deren Zweck darin besteht, die Rechte aller Bauherren untereinander und ge-genüber Dritten einheitlich auszuüben. Gerichtlich und außergerichtlich vertreten wird die Gesellschaft vom Treu-händer, der BVG Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. für Immobilienbesitz. Dieser Gesellschaft erteilte jeder Bauherr zugleich mit dem Beitritt zur Bauherrengemeinschaft einen notariell beurkundeten Treuhandauftrag sowie eine Vollmacht zur Beschaffung des Grundstücks und der Kredite, zur Vergabe der Bauleistungen, zur Baubetreuung und Verwaltung des Vertragsobjekts, eines Ärztehauses. An diesem sollte der Beklagte einen Miteigentumsanteil erwerben, auf den von den Gesamtkosten anteilig 1.520.000 DM entfielen, die in Höhe von 1.140.000 DM von der Norddeut-schen Landesbank fremdfinanziert werden sollten; 380.000 DM hatte der Beklagte als Eigenkapital aufzubringen und zusam-men mit Beratungs- und Bearbeitungsgebühren in Höhe von 51.528 DM an die Treuhänderin zu zahlen. Durch Verzögerung des Baues, unter anderem infolge Konkurses des mit dem Bau beauftragten Generalunternehmers, verteuerte sich das Vor-haben, so daß die Bauherren gezwungen waren, ihren Eigen-anteil zu erhöhen. In der Gesellschafterversammlung vom 19. Juni 1982, in der von 99 Bauherren 63 anwesend bzw. vertreten waren, beschlossen 60 Bauherren, daß pro Anteil 6.400,- DM zuzuschießen seien, um die Finanzierung zu sichern. Weitere 33 Bauherren haben später den Zuschuß bezahlt oder sich dazu verpflichtet. Auch der Beklagte

erklärte am 15. Juli 1982 folgendes:

"Ich erkläre mich hiermit bereit, den für meine Beteiligung erforderlichen Liquiditätszuschuß in Höhe von 243.200 DM einzuzahlen. Diese Verpflichtung gebe ich insbesondere der N.../LB, Girozentrale in B..., gegenüber ab."

Der Beklagte zahlte diesen Betrag nur teilweise. In Höhe von 61.692,48 DM haben die Kläger dem Beklagten Mieteinnahmen gutgebracht und mit der Schuld verrechnet. Sie klagen auf Zahlung von 128.952,96 DM zugunsten des Treuhandkontos bei der N.../LB. Der Beklagte wendet unter anderem ein, ihm seien Mieteinnahmen aus 1983/84 in Höhe von 17.882,46 DM nicht gutgebracht worden. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Der Senat hat die Revision des Beklagten nur in Höhe von 17.882,46 DM angenommen. Insoweit verfolgt der Beklagte seinen Antrag weiter, die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Zurückverweisung, soweit der Senat sie angenommen hat.

1. Das Berufungsgericht ist allerdings mit Recht davon ausgegangen, daß die Klage zulässig ist, daß insbesondere die BVG die Kläger in diesem Verfahren wirksam vertritt. Nach § 3 des Gesellschaftsvertrages ist die BVG

in umfassender Weise zur gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung befugt und beauftragt, die Interessen der Gesellschafter unter besonderer Berücksichtigung der Vorrangigkeit der Gemeinschaftsinteressen wahrzunehmen. Hinsichtlich Inhalt und Umfang wird dort auf die der BVG notariell gesondert erteilte Vollmacht zur Vornahme aller Handlungen verwiesen, die erforderlich sind, die Rechte der Gesellschafter im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks und dessen Bebauung wahrzunehmen. Die Vertretungsbefugnis und damit die Zulässigkeit der Klage hängen also davon ab, daß es in diesem Prozeß um solche Rechte der Gesellschafter geht, daß ihnen mit anderen Worten der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung des Liquiditätszuschusses an die Treuhänderin gegen den Beklagten als ihren Mitgesellschafter zusteht (vgl. hierzu Sen.Urt. v. 27.6.1983 - II ZR 230/82, LM BGB § 714 Nr. 7). Das hat das Berufungsgericht im Ergebnis mit Recht bejaht.

Die Revision ist unter Hinweis auf § 1 des Gesellschaftsvertrages, wonach die Gesellschaft kein eigenes Vermögen erwirbt und die Gesellschafter keine Beiträge leisten, der Ansicht, daß die Kläger schon deshalb nichts zu fordern hätten. Hierin kann ihr nicht gefolgt werden. Ausdrücklich ist der Beklagte allerdings nur im Treuhandvertrage gegenüber der BVG als Treuhänderin die Verpflichtung eingegangen, von den auf ihn entfallenden Gesamtkosten einen Eigenanteil von 380.000 DM an jene zu zahlen. Das schließt aber nicht aus, daß auch die Gesellschaft einen Anspruch darauf hat, daß er dieser Verpflichtung nachkommt. Denn mit der Gesellschaft wird nach § 2 des Gesellschaftsvertrages auch bezweckt, die Recht aller Bauherren untereinander einheitlich wahrzunehmen, soweit die Errichtung

des Bauvorhabens es erfordert. Zu den Bauherrenrechten, die die Gesellschafter gegeneinander haben und deren Erfüllung für die Errichtung des Baues unerlässlich sind, zählt die Leistung des übernommenen Eigenkapitalanteils; denn ohne daß jeder Gesellschafter diese Pflicht erfüllt, läßt sich der gemeinsame Zweck, das gemeinschaftliche Projekt fertigzustellen, nicht erreichen (vgl. MünchKomm-Ulmer, 2. Aufl., vor § 705 Anm. 26; Soergel/Hadding, BGB, 11. Aufl., vor § 705 Anm. 52). Da der Treuhandvertrag nicht mit der Gesellschaft, sondern mit jedem Gesellschafter geschlossen wird, ist die treuhänderisch erbrachte Eigenleistung weder ein Beitrag an die Gesellschaft noch wird sie Teil ihres Vermögens, so daß es mit § 1 des Gesellschaftsvertrages ohne weiteres vereinbar ist, die Zweckbestimmung des § 2 dahin auszulegen, daß dieser auch eine Verpflichtung der Gesellschafter untereinander einschließt, die Schuld aus dem Treuhandvertrage zu erfüllen. Wenn die Revision als Beleg für ihre Ansicht, eine Verpflichtung ergebe sich nur aus der Treuhandabrede mit der BVG, das Urteil des Senats vom 7. März 1983 - II ZR 82/82, LM BGB § 257 Nr. 2 und das Urteil des OLG München in WM 1984, 810 heranzieht, so übersieht sie, daß in jenen Fällen die Anleger nur über Treuhand-Kommanditisten mit der Gesellschaft verbunden waren, während sie hier die Gesellschaft selbst bilden.

Was für die im Vertrage ursprünglich übernommene Eigenleistung gilt, gilt auch für den später vereinbarten Liquiditätszuschuß. Die Verpflichtung des Beklagten, diesen Zuschuß zu zahlen, ergibt sich ohne weiteres aus dessen schriftlicher Erklärung vom 15. Juli 1985. Hierbei handelte es sich nicht um ein abstraktes oder deklaratorisches Schul

anerkenntnis, sondern um eine Änderung oder Erweiterung der Verpflichtung aus den Treuhand- und Gesellschaftsverträgen. Auch der Beklagte hat, wie er in der Berufungsbegründung ausführt, in der Übernahme des Liquiditätszuschusses nichts anderes gesehen als die Aufstockung seines Eigenkapitalanteils, die die Nord/LB von den Bauherren unter der Androhung gefordert hatte, anderenfalls das Objekt zwangsversteigern zu lassen. Allerdings wird jeder Bauherr sich zu einer solchen Aufstockung nur unter der ausdrücklichen oder stillschweigenden Bedingung bereit erklären, daß die übrigen Bauherren mindestens in einer für die Änderung des Gesellschaftsvertrages erforderlichen Mehrheit (75 % aller Bauherren) sich ebenfalls dazu verpflichten. Diese Voraussetzung lag hier vor; nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben 96 von 99 Bauherren den Zuschuß gezahlt oder sich zumindest zu dessen Zahlung verpflichtet.

Entgegen der Ansicht des Beklagten bedurfte die Erklärung nicht der Form des § 313 BGB; denn nachdem die Bauherren als Eigentümer im Grundbuch eingetragen waren, waren Änderungen des zum Grundstückserwerb verpflichtenden Treuhandvertrages nicht mehr formbedürftig (vgl. BGH, Urt. v. 14. Mai 1971 - V ZR 25/69, LM BGB § 313 Nr. 49).

Die Kläger können verlangen, daß der Beklagte wie die ursprüngliche so auch die erweiterte Verpflichtung erfüllt. Das Berufungsgericht ist zutreffend der Ansicht, daß die Gesellschaft nicht schon mit der Bezugsfertigkeit des Gebäudes beendet ist, wie es im § 6 des Gesellschaftsvertrages heißt, sondern erst endet, wenn der Zweck tatsächlich erreicht ist. Dazu gehört auch noch in der Zeit

nach Bezugsfertigkeit, daß alle Gesellschafter ihre Eigenanteile erbringen. Deren gemeinsames Interesse hieran erlischt nicht deshalb, weil für den Anteil an den Gesamtkosten, der auf einen Gesellschafter entfällt, allein dieser (und nicht auch die Mitgesellschafter) den Gläubigern, insbesondere der N.../LB, persönlich haftet. Denn dinglich haften für die Verbindlichkeiten nach § 5 des Gesellschaftsvertrages auch die Mitgesellschafter mit ihren Miteigentumsanteilen, so daß sie nach wie vor fordern können, von dieser Belastung befreit zu werden. Wenn die Revision meint, daß nicht vorgetragen sei, daß eine bestimmte Verbindlichkeit besteht, die durch Grundpfandrechte gesichert ist, so übersieht sie, daß Zahlung auf ein Konto bei der N.../LB verlangt wird und der Zuschuß in erster Linie die dieser gegenüber bestehende Zinsverpflichtung abdecken soll; diese Schuld ist durch Grundpfandrechte gesichert.

2. Die Revision hat Erfolg, soweit der Beklagte zur Zahlung von mehr als 111.070,50 DM verurteilt worden ist. Der Beklagte hat unter Vorlage einer Abrechnung der Grundstücksverwaltung vorgetragen, daß diese zu seinen Gunsten einen zum 31. Oktober 1984 festgestellten Überschuß von 17.882,46 DM aus der Vermietung an die N.../LB

überwiesen und dadurch insoweit seine Schuld getilgt habe. Auf diesen Vortrag ist das Berufungsgericht mit keinem Wort eingegangen, damit es Feststellungen zu der Frage der Schuldtilgung nachholen kann, wird die Sache insoweit zurückverwiesen.

Dr. Kellermann

Brandes

Dr. Bauer

Hesselberger

Seidl