

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 173/74

URTEIL

Verkündet am
15. Dezember 1975
K a u f m a n n
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Agathe A [REDACTED], H [REDACTED], N [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Professor Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Friedrich T [REDACTED], W [REDACTED]/Ts.,
O [REDACTED] Weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1975 durch den Vorsitzenden Richter Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Dr. Bauer, Dr. Kellermann und Dr. Skibbe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 28. März 1974 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Ende 1967 hatte der Beklagte ein in We■■■■/Ts. belegenes Grundstück erworben, um darauf ein Altenheim zu errichten. Da er dazu noch Geld benötigte, verkaufte er der Klägerin am 26. September 1969 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück für 40.000 DM. Die Klägerin zahlte den Kaufpreis und wurde am 10. April 1970 als Miteigentümerin im Grundbuch eingetragen. Der Beklagte läßt das Altenheim jedenfalls heute von der seit dem 7. März 1972 im Handelsregister eingetragenen Firma Alterswohnsitz Friedrich T■■■■■ GmbH & Co. betreiben, deren Kommanditistin seine Ehefrau ist. Die Klägerin nimmt - nur insoweit ist der Rechtsstreit in die Revisionsinstanz gelangt - eine Gewinnbeteiligung aus dem Altenheimbetrieb für sich in Anspruch. Sie beruft sich dafür insbesondere auf Ziff. 8 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrages, der folgendermaßen lautet:

- 3 -

"Der Verkäufer erklärt und tritt dafür ein, daß das Grundstück ab 1. Januar 1970 eine Mindestroheinnahme von 6.000 DM monatlich erbringt. Die Käuferin erhält dementsprechend eine nachträglich an jedem Vierteljahresende, erstmalig am 31. März 1970, Vorauszahlung von dem Verkäufer in Höhe von 1.000 DM."

Unstreitig hat der Beklagte für die Jahre 1970 - 1972 je 4.000 DM an die Klägerin gezahlt. Diese meint, für die Jahre 1971 und 1972 mehr verlangen und zunächst Rechnungslegung fordern zu können. Sie macht geltend, zwischen ihr und dem Beklagten bestehe eine Interessengemeinschaft zum Zweck des Altenheimbetriebs, an der sie entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu 1/5 beteiligt sei. Mindestens ergäben sich ihre Ansprüche aus dem Bestehen der Miteigentumsgemeinschaft. Die Garantie einer Einnahme von monatlich 6.000 DM in Ziff. 8 Abs. 2 des Kaufvertrages bedeute im übrigen, daß sie mindestens 1.200 DM monatlich verlangen könne. Im zweiten Rechtszug - im ersten Rechtszug hatte sie sich auf das Jahr 1971 beschränkt - hat sie beantragt,

den Beklagten zu verurteilen,

1. Rechnung abzulegen über die Verwaltung des Altenheims für die Zeit vom 1. Januar 1971 bis zum 31. Dezember 1972,
2. an Eides Statt zu versichern, daß er die Einnahmen so vollständig angegeben habe, als er dazu imstande sei, und
3. an sie den auf sie für 1971 und 1972 entfallenden Gewinnanteil von 20 % abzüglich gezahlter 8.000 DM, mindestens 20.800 DM, nebst Zinsen zu zahlen.



Der Beklagte wendet ein, mit der Mindestroheinnahme in Ziff. 8 Abs. 2 des Kaufvertrages sei allein die Pacht gemeint gewesen, die die GmbH & Co. an die Miteigentümergemeinschaft zu zahlen habe. Insoweit aber sei der Anspruch der Klägerin erfüllt, da die Nettoeinnahme nicht mehr als 4.000 DM jährlich für die Klägerin ergebe.

In dem hier streitigen Umfange haben die Vorinstanzen die Klage abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihre Klaganträge weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Zum Anspruch der Klägerin auf Rechnungslegung über die Verwaltung des Altenheims für die Zeit vom 1. Januar 1971 bis zum 31. Dezember 1972 führt das Berufungsgericht aus: Die Klägerin habe nicht bewiesen, zu 20 % an dem Betrieb des Altenheims beteiligt zu sein. In dem notariellen Vertrag sei nur von dem Verkauf eines ideellen Grundstücksanteils die Rede; in Ziff. 8 trete der Beklagte lediglich dafür ein, daß "das Grundstück" eine Mindestroheinnahme erbringe. Anhaltspunkte dafür, die Parteien hätten auch den gemeinsamen Betrieb des Altenheims vereinbaren wollen, biete die Vertragsurkunde nicht. Die Beweisaufnahme habe gleichfalls nicht ergeben, daß ein entsprechender Gesellschaftsvertrag beabsichtigt gewesen sei.

Die dagegen von der Revision erhobenen Angriffe sind unbegründet.

a) Mit Recht geht das Berufungsgericht von dem Wortlaut des durch einen Notar beurkundeten und unter Mitwirkung des Rechtsberaters der Klägerin zustande gekommenen Kaufvertrages aus. Dieser enthält, wie auch die Revision nicht bezweifelt, keinen Hinweis darauf, daß sich die Parteien hätten verpflichten wollen, das Altenheim gemeinschaftlich zu betreiben. Das ist nach den von dem Berufungsgericht angestellten wirtschaftlichen Überlegungen auch ganz unwahrscheinlich. Die gegenteilige Ansicht der Klägerin würde bedeuten, sie hätte in eine Gesellschaft der Parteien nur die Nutzung von 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück einzubringen brauchen und könnte allein dafür und ohne Risikobeteiligung 1/5 des Gewinns bei einer ihr vom Beklagten garantierten 10 %igen Verzinsung ihres für den Miteigentumserwerb aufgewandten Kapitals beanspruchen.

Gegen die Annahme eines Gesellschaftsverhältnisses spräche im übrigen, daß nicht gesagt werden könnte, ob die Parteien das Altenheim in der Form einer Innen- oder einer Außengesellschaft und - letzterenfalls - ob sie es mit beschränkter oder unbeschränkter Haftung aller oder nur einzelner Gesellschafter führen wollten. Dazu hat auch die Klägerin nichts vorgebracht.

b) Unter Berufung auf ihren Vortrag im Schriftsatz vom 24. April 1973 S. 1/2 und in der Berufungsbegründung S. 3 macht die Revision geltend: Mit der "Mindestroheinnahme von 6.000 DM monatlich" könne, obwohl sie in dem Vertrag als eine solche "des Grundstücks" bezeichnet worden sei, nur der Ertrag des Altenheims gemeint gewesen sein; denn in dem im Bau befindlichen Hause habe unstreitig ein solches Heim betrieben werden sollen, und lediglich

aus diesem Betrieb seien Einnahmen zu erzielen gewesen. Die Revision übersieht, daß, wie der Beklagte geltend gemacht hatte (vgl. u. a. S. 2 seines Schriftsatzes vom 9.3.1972), mit den "Mindestroheinnahmen des Grundstücks" auch der Bruttopachtzins gemeint sein kann, der sich erzielen läßt, wenn das Grundstück verpachtet wird. Zwar hat das Berufungsgericht nicht festgestellt, die Klägerin sei bereits bei Vertragsabschluß mit der Verpachtung durch den Beklagten einverstanden gewesen. Das Fehlen dieses Einverständnisses ergab für sich allein aber nicht, der Beklagte hätte das Heim gemeinsam mit der Klägerin betreiben müssen. Es bedeutete vielmehr nur, daß die Frage, wie das Grundstück genutzt werden sollte, einstweilen unentschieden blieb.

c) Die Aussage des beurkundenden Notars, es sei "immer nur von einer Beteiligung der Klägerin am Grundstück" gesprochen worden, und er hätte es "unter allen Umständen im Vertrag zum Ausdruck gebracht", "wenn die Parteien eine Beteiligung der Klägerin am Altenheim gewollt hätten", ist von dem Berufungsgericht rechtsfehlerfrei dahin gewürdigt worden, daß sie nicht für den Abschluß eines Gesellschaftsvertrages sprach. Daß der Notar - anders als die Klägerin - bei Vertragsabschluß bereits die Absicht des Beklagten kannte, "den Betrieb des Altenheims vollkommen getrennt von dem Grundstück" zu führen, war insoweit ohne Belang.

Die Aussage des Rechtsberaters der Klägerin ist von dem Berufungsgericht nicht übersehen worden. Es hat insoweit ausgeführt, etwaige Vorstellungen des Zeugen von einer Beteiligung der Klägerin am Altenheim hätten jedenfalls in dem Vertrag keinen Niederschlag gefunden. Dagegen

läßt sich aus Rechtsgründen gleichfalls nichts einwenden.

d) Die Revision verweist an sich zutreffend darauf, daß das Berufungsgericht auf die von der Klägerin vorgelegten Briefe nicht ausdrücklich eingegangen ist. Darin liegt jedoch gleichfalls kein Rechtsfehler. Die Briefe mochten für die Absicht des Beklagten sprechen, das Heim später gemeinschaftlich mit der Klägerin zu betreiben. Sie ergaben jedoch nicht, daß sich die Parteien dazu bereits gegenseitig verpflichtet hatten.

Unter dem 24. Februar 1970 hatte zwar der Beklagte der Klägerin den Entwurf eines Vertrages übersandt, bei dessen Unterzeichnung er - wie er ihr schrieb - das Haus selbst nutzen und unabhängig bewirtschaften könnte (GA Bl. 201). Aber auch das sprach nicht für den früheren Abschluß eines Gesellschaftsvertrages mit der Klägerin, sondern eher dafür, daß hierüber noch keine Einigung erzielt worden war.

e) Auch unmittelbar aus dem Gemeinschaftsverhältnis oder aus einer Schadensersatzpflicht des Beklagten wegen der etwaigen Verletzung dieses Verhältnisses läßt sich der Anspruch der Klägerin auf Beteiligung am Gewinn des Altenheims nicht herleiten.

aa) Nach § 743 Abs. 1 BGB gebührt der Klägerin allerdings ein ihrem Miteigentumsanteil am Grundstück von 1/5 entsprechender Bruchteil der "Früchte". Der aus dem Altenheim gezogene Gewinn ist jedoch nicht "Frucht" des Grundstücks, sondern allenfalls des Gewerbebetriebs (vgl. BGHZ 7, 208, 218), und an diesem Betrieb war die Klägerin, wie dargelegt, nicht beteiligt.

bb) Nach § 744 Abs. 1 BGB hätte ein Pachtvertrag mit der Firma Alterswohnsitz Friedrich T. GmbH & Co. beim Fehlen einer abweichenden Verwaltungsvereinbarung zwar von den Parteien gemeinschaftlich geschlossen werden müssen (vgl. RGDR 1940, 2169, 2170 mit Anm. Roquette). Zu Unrecht entnimmt das Berufungsgericht dem Schreiben der Klägerin an das Landgericht vom 24. September 1973 (GA Bl. 209), sie habe die Verwaltung stillschweigend dem Beklagten überlassen, sich also auch mit der Verpachtung einverstanden erklärt. Dieses Schreiben war nur von der Klägerin persönlich als Beschwerde in einem Kostenfestsetzungsverfahren eingereicht und von keinem der Prozeßbevollmächtigten zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden, konnte daher vom Berufungsgericht auch nicht verwertet werden. Darum könnte sich der Beklagte durch die Verpachtung des Grundstücks gegenüber der Klägerin, wäre diese nicht dennoch damit einverstanden gewesen, Schadensersatzpflichtig gemacht haben.

Aber auch ein Schadensersatzanspruch der Klägerin würde, da sie als Miteigentümerin des Grundstücks eine Beteiligung an dem Altenheimbetrieb nicht verlangen konnte, nicht auf eine solche gerichtet sein, sondern der Höhe nach nur davon abhängen, was mit dem Grundstück geschehen wäre, wenn der Beklagte die Mitwirkungsrechte der Klägerin respektiert haben würde. Umstände, die dafür sprechen könnten, daß er die Klägerin in diesem Falle irgendwie als Gesellschafterin beteiligt hätte, sind nicht ersichtlich. Die Klägerin hat in den Tatsacheninstanzen auch nicht geltend gemacht, der Beklagte würde dann eine Umsatzpacht vereinbart haben und müßte ihr deshalb wenigstens über die Umsätze Auskunft erteilen.

f) Kann die Klägerin danach unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt eine Beteiligung an den Erträgen des Altenheims verlangen, dann hat sie auch keinen Anspruch auf Rechnungslegung über diesen Betrieb.

2. Soweit die Klägerin mit dem Antrag zu 3) unabhängig von dem Ergebnis einer etwaigen Rechnungslegung für die Jahre 1971 und 1972 je 10.400 DM verlangt, geht sie von der in Ziff. 8 des Kaufvertrages erwähnten Mindestroheinnahme mit monatlich 6.000 und jährlich 72.000 DM aus, errechnet davon $1/5 = 14.400$ DM und ermäßigt diesen Betrag um die 4.000 DM, die sie für jedes der beiden Jahre bereits erhalten hat. Insoweit hat das Berufungsgericht ausgeführt, der Beklagte bestreite, daß die Nettoeinnahmen einen Anspruch der Klägerin auf mehr als 4.000 DM jährlich rechtfertigten, und die Klägerin habe das Gegenteil nicht bewiesen.

Zu Unrecht hält die Revision insoweit die schriftliche Aussage des beurkundenden Notars vom 11. Oktober 1972 S. 4/5 für übergegangen. Diese Aussage stimmt nicht mit dem Wortlaut der Ziff. 8 überein und ist überdies in sich widersprüchlich, indem sie einerseits davon ausgeht, daß die Klägerin "im Jahr 6.000 DM Einkünfte aus dem Grundstück haben würde" und andererseits besagt, der Beklagte habe verpflichtet sein sollen, an die Klägerin "jedenfalls noch so viel zu zahlen, daß sie eine Monatseinnahme von 6.000 DM aus ihrer Beteiligung an dem Grundstück haben sollte". Die Revision meint, der Notar habe sagen wollen, man sei von monatlichen Einkünften von 6.000 DM ausgegangen, und die Klägerin habe selbst dann, wenn das Grundstück

weniger bringen würde, 1/5 davon = monatlich 1.200 DM, also jährlich 14.400 DM erhalten sollen. Das hat der Notar jedoch nicht bekundet, und seine erneute Vernehmung hatte die Klägerin nicht beantragt.

3. Nach alledem ist die Revision in vollem Umfange unbegründet.

Stempel

Dr. Schulze

Dr. Bauer

Richter am BGH
Dr. Kellermann
kann wegen Urlaubs
nicht unterschreiben

Dr. Skibbe

Stempel