

16

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 220/66

URTEIL

Verkündet am
22. April 1968
Kaufmann,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Gerd M [REDACTED],
W [REDACTED]-R [REDACTED], Im D [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. h. c. [REDACTED] -

gegen

die Papierfabrik zum B [REDACTED] GmbH, gesetzlich vertreten
durch die Geschäftsführer Gwinner und Dr. K [REDACTED] D [REDACTED] /
E [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Kuhn und der Bundesrichter Dr. Nörr, Liesocke, Dr. Schulze und Fleck

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das an Verkündungs Statt am 23./25. Juli 1966 zugestellte Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte GmbH, deren alleinige Gesellschafterin eine Stiftung ist, betreibt in D [REDACTED] (E [REDACTED]) die Papierfabrik "Zum B [REDACTED]". Zu ihren Organen gehört ein Beirat, an dessen Zustimmung die Geschäftsführer u. a. beim Erwerb von Grundstücken gebunden sind. Seit der Gründung der Beklagten im Jahre 1959 war der Kläger einer ihrer beiden Geschäftsführer. Er wohnte mit seiner Ehefrau und seinen beiden Kindern zunächst in dem ziemlich entfernt von D [REDACTED] gelegenen P [REDACTED]. Im Jahre 1960 wurde erwogen, ihm und seinem Mitgeschäftsführer Gelegenheit zu geben, in der Nähe des Werks auf Grund von Erbbaurechten Eigenheime für sich zu bauen. Nach Erörterungen im Beirat erwarb die Beklagte, vertreten durch ihre beiden Geschäfts-

führer, für diesen Zweck im September 1960 mehrere Parzellen. Das für den Kläger vorgesehene Gelände war 42,98 ar groß und kostete 46.864,30 DM.

Mit Wissen der Beiratsmitglieder begann der Kläger sodann, auf diesem Gelände ein Einfamilienhaus im Bungalowstil mit umfangreichen Außenanlagen, darunter einen größeren Schwimmbecken und einem Tennisplatz, zu errichten. In einer Beiratssitzung vom 2. Mai 1961 wurde den beiden Geschäftsführern gestattet, zu den Bauarbeiten an ihren Häusern unter Abstimmung mit dem Wirtschaftsleiter der Stiftung Betriebshandwerker zuzuziehen, "vorausgesetzt, daß das betriebliche Interesse nicht darunter leidet und die anfallenden Kosten verrechnet werden". Von diesem Angebot machte der Kläger von Anfang an in größerem Umfang Gebrauch. Darüber hinaus ließ er Material der Beklagten verwenden und verschiedentlich von der Beklagten, die sich damals in einer ungünstigen Ertrags- und Liquiditätsslage befand, Baurechnungen begleichen. Die Parteien haben sich geeinigt, den Gesamtwert aller dieser Leistungen (ohne Grundstückspreis) mit 100.000 DM anzusetzen. Die Leistungen wurden mit Wissen und zum Teil auch auf Anweisung des Klägers auf schon vorhandenen Konten der Beklagten verbucht, ohne daß für den Kläger ein Debitorenkonto eingerichtet wurde.

Am 22. März 1962 kündigte die Beklagte dem Kläger unter anderem wegen seines Verhaltens beim Bau des Hauses fristlos. Zur Beurkundung des vorgesehenen Erbbauvertrags war es bis dahin nicht gekommen. Ende August 1962 räumte der Kläger das Anwesen. Am 2. März 1964 verkaufte die Beklagte es zum Preise von 20 DM je qm für das Grundstück, 193.000 DM für das Gebäude und die halbfertigen



Außenanlagen und 15.000 DM für Inventar an einen Dritten.

Der Kläger hat seine Bauaufwendungen (ohne die Leistungen der Beklagten) auf 207.368,53 DM beziffert. Unter Berücksichtigung der Baukostensteigerung von 1961 bis 1962, der Gebäudeabnutzung bis zu seinem Auszug und der Tatsache, daß die Beklagte sich in Zwischenvergleichen verpflichtet hat, bis zu insgesamt 93.000 DM den Kläger zu befriedigen oder ihn von Baurechnungen freizustellen, hat der Kläger zuletzt beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 123.612,36 DM mit 8,5 % Zinsen seit dem 4. September 1962 zu zahlen.

Die Beklagte hat mit ihrem Antrag auf Klageabweisung eingewandt, der Kläger habe sich über die Beschlüsse der zuständigen Organe in mehrfacher Hinsicht hinweggesetzt und insbesondere die für seinen Bau festgelegte Kosten- grenze von etwa 150.000 DM weit überschritten. Allenfalls im Rahmen dieses Betrages komme ein Bereicherungsanspruch des Klägers unter Abzug ihrer eigenen Aufwendungen in Betracht.

Das Landgericht hat die Beklagte unter Abweisung der weitergehenden Klage verurteilt, über die gezahlten 93.000 DM hinaus noch 7.000 DM mit Zinsen an den Kläger zu zahlen. Das Oberlandesgericht hat dem Kläger weitere 15.000 DM, insgesamt also 22.000 DM mit Zinsen, zugbilligt und im übrigen seine Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt der Kläger seinen darüber hinausgehenden Anspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Nach dem unstreitigen Sachverhalt ist ein endgültiger Vertrag über den Hausbau des Klägers auf dem Grund und Boden der Beklagten zwischen den Parteien nicht zustande gekommen. Denn abgesehen davon, daß die Parteien nicht über alle Punkte eines solchen Vertrags einig geworden sind, wie schon das Vorliegen mehrerer voneinander abweichender Vertragsentwürfe zeigt, hätte der Vertrag nach den §§ 11 Abs. 2 ErbbVO, 313 BGB der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedurft, weil sich die Beklagte durch ihn zur Bestellung eines Erbbaurechts verpflichten sollte.

II. Das Berufungsgericht meint aber, der Kläger habe das Grundstück der Beklagten infolge einer rechtsgültigen, wenn auch nur vorläufigen Einigung mit ihr bebaut. Hierzu führt es aus:

Beiden Parteien sei klar gewesen, daß für die Beklagte eine Pflicht zur Bestellung des vorgesehene Erbbaurechts noch nicht bestehe. In der Erwartung, daß ein solcher Vertrag zustande kommen werde, hätten sie sich aber im Rahmen des Geschäftsführerverhältnisses darüber geeinigt, daß der Kläger mit dem Bau auf dem für die Beklagte erworbenen Gelände schon beginnen dürfe und solle; damit seien sowohl die Mitglieder des Beirats der Beklagten als auch die in Frage kommenden Organe ihrer Alleingesellschafterin (Vorstand und Aufsichtsrat) einverstanden gewesen. Dabei seien sich die Parteien aber der Notwendigkeit bewußt gewesen, bei einem Scheitern der Verhandlungen über das Erbbaurecht und verfrühter Beendigung des Geschäftsführerverhältnisses den Kläger für seine schon

geloisteten Aufwendungen in angemessener und den Belangen beider Teile entsprechender Weise zu entschädigen, so wie man es für den endgültigen Vertrag bereits vorgesehen gehabt habe. Ohne die sichere Aussicht auf eine solche Entschädigung hätte sich der Kläger vernünftigerweise auf den vorzeitigen Baubeginn nicht eingelassen. Wenn die Vertreter der Beklagten in Kenntnis dieser offenkundigen Sachlage nicht nur dem Kläger die Bebauung schon gestattet, sondern sogar auf einen zügigen Fortgang gedrängt hätten, so könne dies unter Berücksichtigung der dienstvertraglichen Treupflicht nur als Zusicherung verstanden werden, jenem begründeten Anliegen des Klägers gegebenenfalls Rechnung zu tragen. Hierbei seien beide Seiten von der Vorstellung ausgegangen, die Beklagte werde das Gebäude bei einem Heimfall oder Rückkauf als Wohnung für einen Nachfolger des Klägers nutzen. Darum habe der Kläger darauf vertrauen dürfen, die Beklagte werde eine etwaige Ersatzleistung an ihn nicht nach dem ungünstigen Preis berechnen, der wegen der nachteiligen Lage des Anwesens bei einem Verkauf an Außenstehende zu erwarten sei, sondern nach dem Wert, den es gerade in ihrer Hand habe.

Allerdings könne eine schlüssig erklärte Zusage der Beklagten, dem Kläger beim Scheitern des Hauptvertrags den Wert des Bauwerks zu erstatten, nur insoweit angenommen werden, als die Beklagte sich der damit zu erwartenden Belastung bewußt gewesen sei. Mit einem Bauaufwand von über 300.000 DM, wie ihn der Kläger behauptete, habe die Beklagte auch nicht annähernd gerechnet. Vielmehr hätten sich die Beiratsmitglieder der Beklagten und der Vorstand ihrer Gesellschafterin die Kosten in einer Größenordnung von etwa 150.000 DM vorgestellt und auch zu erkennen gegeben, daß sie wegen des gemeinnützigen Charakters der Gesell-

schafterin auf die Einhaltung dieses Rahmens großen Wert legten. Hierin habe sie der Kläger geflissentlich bestärkt, indem er selbst die Kosten mit etwa 150.000 DM angegeben und auf Befragen ausdrücklich versichert habe, es koste "keine Mark mehr". Noch in einem Zeitpunkt, als die Bauarbeiten schon überwiegend abgeschlossen gewesen seien, habe der Kläger auf Wunsch der Gesellschafterin und des Beirats einen Kostenanschlag vorgelegt, der auf 158.000 DM gelaute, also noch in dem erörterten Rahmen gelegen habe. Einen Hinweis darauf, daß in diesen Betrag die sog. "Eigenleistungen" nicht inbegriffen seien, habe der Kläger unterlassen; dazu habe er auch allen Anlaß gehabt, weil er sonst die Gesellschafterin auf die höchst unordentliche, ja teilweise ausgesprochen unredliche Art aufmerksam gemacht hätte, in der diese Mehraufwendungen auf Kosten der Beklagten verbucht worden waren. Das somit durch den Kläger erweckte Vertrauen der Beklagten, die Baukosten würden jedenfalls nicht wesentlich über 150.000 DM liegen, habe das Einverständnis der Beklagten mit dem Baubeginn erkennbar mitbestimmt.

Auf der anderen Seite legt das Berufungsgericht der Beklagten die nachlässige Haltung ihrer Vertreter in dieser Angelegenheit sowie die Tatsache zur Last, daß in dem fraglichen Zeitraum mit steigenden Baukosten und deshalb mit gewissen Überschreitungen des Kostenanschlages habe gerechnet werden müssen. Es kommt hiernach zu dem Ergebnis, die Beklagte müsse sich im Rahmen ihrer vorläufigen Vereinbarungen mit dem Kläger die Kosten für die Bebauung des Grundstücks und die Erschließungsarbeiten bis zu einem Gesamtaufwand von 200.000 DM anrechnen lassen, zuzüglich eines Betrages von 15.000 DM für übernommenes Zubehör und Inventar. Davon seien die einverständlich mit 100.000 DM

bewerteten "Eigenleistungen" der Beklagten sowie bereits erstattete 93.000 DM abzuziehen, so daß noch eine Restforderung des Klägers in Höhe von 22.000 DM übrigbleibe.

III. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

1. Es ist gleichgültig, ob die Beklagte sich verpflichtet hatte, dem Kläger eine angemessene Dienstwohnung in der Weise zu verschaffen, daß sie ihm den Bau eines hierfür geeigneten Wohnhauses ermöglichte. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Kläger die Beklagte in den Glauben versetzt, zu diesem Zweck genüge ein Kostenaufwand von ungefähr 150.000 DM. Daran muß er sich festhalten lassen.

2. Das Berufungsgericht hat nicht überschen, daß nach den vorliegenden Sitzungsniederschriften schon am 9. Mai und 2. Juni 1960 der Beirat der Beklagten und die Organe ihrer Gesellschafterin grundsätzlich einer Regelung zugestimmt haben, wonach die Beklagte beim Ausscheiden ihrer beiden Direktoren deren Wohnhäuser zum "Wiederbeschaffungswert" abzüglich einer jährlichen Abschreibung von 1 % übernehmen sollte (vgl. BU S. 22). Diese Regelung sollte in den vorgesehenen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts aufgenommen werden. Ein solcher Vertrag ist aber nicht zustande gekommen. Hierüber war sich auch der geschäftserfahrene und überdies rechtlich beratene Kläger im klaren, wie das Berufungsgericht feststellt. Maßgebend ist daher allein die vorläufige Vereinbarung, die nach den rechtlich unangreifbaren Feststellungen des Berufungsgerichts den zu erstattenden Bauaufwand der Höhe nach begrenzte, und zwar schon vor dem Baubeginn.

3. Das Berufungsgericht hat auch berücksichtigt, daß nach den Zeugenaussagen die Kostengrenze von 150.000 DM nur als "ungefährer" Anhaltspunkt genannt worden ist, wobei aber eine "wesentliche" Überschreitung ausgeschlossen sein sollte. Es hat dem durch die Erhöhung des Betrags um 1/3 auf 200.000 DM (ohne Inventar) entsprochen.

4. Die angebliche Zweckbestimmung des Hauses, neben dem Wohnbedarf des Klägers auch der Kontaktpflege mit der Kundschaft zu dienen, ändert nichts daran, daß der Kläger sich an die vereinbarte Höchstgrenze halten mußte, wenn ihm seine Baukosten bei einem Auszug voll erstattet werden sollten. Das würde selbst dann gelten, wenn der Kläger im Gegensatz zu seinem früheren Vorbringen (Schriftsatz vom 27. 11. 1962 S. 6: "nicht gerade besonders schlichte Aufmachung"; Schriftsatz vom 20. 2. 1963 S. 4) nicht besonders aufwendig gebaut haben sollte. Es kommt nicht darauf an, daß nach dem Gutachten des Architekten Dybwad vom 10. Januar 1964 der Bau tatsächlich vor allem hinsichtlich der Raumaufteilung ungewöhnlich aufwendig errichtet ist und deshalb trotz der für ein Einfamilienhaus sehr großen Wohnfläche für eine größere Familie keine angemessene Unterkunftsmöglichkeit bietet, obwohl nach dem eigenen Vortrag des Klägers gerade diese Zweckbestimmung vom Beirat der Beklagten in den Vordergrund gestellt worden war.

Ebensowenig kann sich der Kläger darauf berufen, die Mitglieder des Beirats und der Stiftungsleitung hätten das Haus wiederholt besichtigt und für gut befunden. Denn er hat die dabei auftauchenden Bedenken, ob der Bau nicht zu teuer werde, durch seine gegenteiligen Zusicherungen und die

Vorlage eines Kostenanschlags über 158.000 DM zerstreut.

5. Die Revision rügt ferner, das Berufungsgericht habe die Angaben des Dr. K. im Ermittlungsverfahren unbeachtet gelassen. Damit sie nicht gehört werden, nachdem der Kläger selbst einer Verwertung dieser Angaben widersprochen hat (Berufungsbegründung vom 9. Juni 1965 S. 12).

6. Mit Recht hat das Berufungsgericht dem Vorbringen des Klägers, eine Beschränkung der Kostenerstattung auf den vertraglich festgelegten Rahmen widerspreche dem Grundsatz der freien Wahl des Arbeitsplatzes, keine Beachtung geschenkt. Es war nicht gehalten, auf jedes einzelne, auch noch so entlegene Parteivorbringen in den Urteilsgründen einzugehen.

IV. Da die Parteien in ihrem vorläufigen Vertrag, so wie das Berufungsgericht ihn ausgelegt hat, die Frage einer Entschädigung des Klägers bei vorzeitiger Beendigung des Dienstverhältnisses geregelt haben, scheiden Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung der Beklagten gemäß § 951 i. V. m. §§ 812 ff BGB aus. Denn ein etwaiger Vermögenszuwachs der Beklagten wäre nicht grundlos erfolgt, sondern hätte seinen Rechtsgrund in jener Vereinbarung (BGHZ 44, 321, 323; BGH WM 1966, 369, 371 li. Sp.).

Auf die Feststellung des Berufungsgerichts, eine über 200.000 DM hinausgehende Bereicherung der Beklagten liege tatsächlich nicht vor, kommt es infolgedessen nicht an. Die hierzu erhobenen Revisionsrügen können daher auf sich beruhen.

Dr. Kuhn

Dr. Nörr

Liesacke

Dr. Schulze

Fleck