

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 255/84

URTEIL

Verkündet am

24. Juni 1985
Spengler,
Justizangestellte
**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

der Angestellten Erika M[REDACTED], F[REDACTED]straße [REDACTED]
St[REDACTED]/Taunus,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

den Rentner Lothar von W[REDACTED], Wa[REDACTED]straße [REDACTED]
G[REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juni 1985 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. h.c. Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Dr. Kellermann, Bundschuh und Brandes

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 18. Oktober 1984 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger lebte von 1971 bis zu seinem Auszug im Spätherbst 1982 mit der Beklagten in nichtehelicher Lebensgemeinschaft. Die Beklagte und ihre Mutter verkauften im Jahre 1978 zwei Grundstücke und erwarben dafür zu Bruchteilseigentum die Grundstücke A [REDACTED] weg 8 und 10 in St [REDACTED] /Ts. mit 492 und 527 qm. Im Jahre 1979 starb die Mutter; sie wurde von der Beklagten beerbt. Von August 1981 bis April 1982 wurden die Grundstücke mit je einem Dreifamilienhaus bebaut. Für Grundschulden in Höhe von 920.000 DM, die die Beklagte dazu aufnahm, übernahm der Kläger die persönliche

- 3 -

Mithaft, aus der die Bank ihn allerdings auf Betreiben der Beklagten im April 1983 - nach der Trennung - wieder entließ. Außerdem will der Kläger, der damals bereits Rentner war, wesentlich an der Bebauung mitgewirkt haben. Er begehrt einen Ausgleich für seine Leistungen. Das Landgericht hat seine Klage auf Übereignung eines der beiden Grundstücke, hilfsweise auf Zahlung von 291.500 DM abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat der Kläger nur noch seinen Zahlungsanspruch weiterverfolgt, und zwar in Höhe von 263.779 DM nebst Zinsen. Er macht geltend: Darauf, wieviel die Beklagte ihrerseits geleistet habe, und demgemäß auf die Erstellung der vom Landgericht vermißten Auseinandersetzungsbilanz komme es nicht an; denn er verlange von ihr keine Abfindung nach dem Wert der Häuser, sondern nur den Wert seiner Leistungen. Diese beziffert er wie folgt:

1. Barzahlung 10.000 DM,
2. Bauleitung (nach Kündigung des Architektenvertrages) 21.770,44 DM,
3. Installation der Heizung und der sanitären Anlagen 154.411,04 DM,
4. Ausführung sonstiger Arbeiten 80.000 DM,
5. Mietgewinn daraus, daß die Häuser wegen seines besonderen Einsatzes drei Monate früher als vorgesehen hätten bezogen werden können: 18.200 DM.

Das Berufungsgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und wegen der Höhe des Anspruchs die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.



Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Dieses ist allerdings zu Recht davon ausgegangen, daß sich die Parteien hinsichtlich der errichteten Bauwerke nach gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen auseinandersetzen müssen. Denn die Parteien hätten, so stellt das Berufungsgericht revisionsrechtlich unangreifbar fest, mit der Bebauung der Grundstücke Renditeobjekte erstellen und damit gemeinschaftliche Vermögenswerte schaffen wollen, deren wirtschaftliche Nutzung der Gemeinschaft der beiden Partner habe zugutekommen sollen, und der Kläger habe dazu wesentliche Beiträge geleistet, die weit über das hinausgegangen seien, was nur der Verwirklichung der eigentlichen Lebensgemeinschaft habe dienen sollen. Unter diesen Umständen ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Auseinandersetzung nach den Regeln der §§ 730 ff. BGB stattzufinden hat, auch dann berechtigt, wenn ihm nicht darin zu folgen wäre, daß zwischen den Parteien ein Gesellschaftsvertrag zustandegekommen sei (BGHZ 84, 388, 389/90).

Die Beklagte - als diejenige Partnerin, in deren Eigentum die gemeinsam geschaffenen Werte stehen - hat daher den Kläger abzufinden. Dieser kann insbesondere,

was er auch (nur) fordert, den Wert seiner Einlagen ersetzt verlangen (§ 733 Abs. 2 BGB). § 733 Abs. 2 Satz 3 BGB steht der Berücksichtigung seiner Arbeitsleistungen nicht entgegen, soweit sich diese im Gesellschaftsvermögen als bleibender Wert niedergeschlagen haben; werk- oder dienstvertragsähnliche Leistungen sind grundsätzlich wie andere Gesellschafterbeiträge dem Werte nach zu erstatten (Sen.Urt. v. 26.11.1979 - II ZR 87/79 = LM BGB § 733 Nr. 3).

2. Der Revision ist aber einzuräumen, daß sich das Berufungsgericht, bevor es die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklären durfte, mit den Einwendungen der Beklagten hätte auseinandersetzen müssen. Die Beklagte hatte nicht nur die vom Kläger geltend gemachten Leistungen teilweise bestritten, sondern auch unter anderem behauptet, dem Kläger seien zahlreiche Mängel und Schäden an den Bauwerken zuzurechnen. So seien die Häuser viel zu früh bezogen, der Außen- und Innenputz viel zu früh aufgebracht worden. Hierdurch habe es Nässeschäden am Mobiliar von Mietern und Risse in den unverhältnismäßig feuchten Wänden gegeben. Die Decken der Wohnungen seien unsauber verspachtelt, abgesehen von Stoßstellen senkten sich in einzelnen Wohnungen die Decken. Balkone und Terrassen seien nicht isoliert, die Nässe dringe in die Wohnungen. Balkongeländer seien falsch angebracht und müßten neu befestigt werden. Auf Balkonen und Terrassen lägen anstelle der vorgesehenen Fliesen Holzroste, Abflüsse fehlten. Duschwannen seien nicht richtig abgedichtet worden, sich ausbreitendes Wasser laufe durch die Räume; Brausen und Schläuche müßten in den Bädern wegen mangelhafter Montage erneuert werden. Die Mieter hätten Mietminderung und Ansprüche auf Ersatz für beschädigte Möbelstücke angedroht. Sie, die Beklagte, habe wegen dieser und weiterer Mängel erhebliche Kosten für die Besei-

tigung von Schäden, von fehlerhaften Anlagen und durch die Errichtung von Gerüsten für Reparaturarbeiten. Schon im März 1983 sei sie gezwungen gewesen, sich aus diesen Gründen einen Zusatzkredit von 150.000 DM zu beschaffen.

Diese Ausführungen können zunächst, wenn sie weiter substantiiert und bewiesen werden, zu einer Minderbewertung der Einlageansprüche des Klägers führen; Einlagen, auch wenn sie in Diensten oder Werkleistungen erbracht werden, sind, wenn sie mangelhaft sind, nicht nach Dienst- oder Werkvertragsrecht zu beurteilen, sondern gemäß § 733 Abs. 2 Satz 2 BGB mit ihrem tatsächlichen Wert anzusetzen. Darüber hinaus will aber die Beklagte ersichtlich geltend machen, daß der Kläger für Schäden einzustehen habe, die durch von ihm zu verantwortende mangelhafte Leistungen entstanden sind. Mit Schadensersatzansprüchen kann sie allerdings nicht ohne weiteres gegen die Einlageansprüche des Klägers aufrechnen. Denn der Kläger ist im Verhältnis seiner Beiträge zu denen der Beklagten (BGHZ 88, 388, 392) an der (nach Abzug der beiderseitigen Einlagen verbleibenden) Wertsteigerung zu beteiligen, die die Grundstücke der Beklagten durch die Bebauung erfahren haben. Es ist daher eine Endabrechnung erforderlich, die die Beklagte als allein dazu in der Lage befindlicher Partner zur Begründung ihrer Einwendungen aufstellen muß (vgl. BGH LM HGB § 340 Nr. 3); der Anspruch des Klägers auf Erstattung des (noch festzustellenden) Wertes seiner Beiträge kann sich nur mindern, soweit die gegen ihn geltend gemachten Schadensersatzansprüche seinen Anteil an jener Wertverbesserung übersteigen.

3. Nachdem das Landgericht die Klage irrtümlich abgewiesen hatte, weil der Kläger keine Auseinandersetzungsrechnung vorgelegt und die Beklagte danach keinen Anlaß

hatte, ihre Einwendungen näher zu erläutern, muß ihr noch Gelegenheit gegeben werden, sich auf die dargelegte Rechtslage einzurichten. Da ein Grundurteil auch nicht ergehen kann, ohne abzuschätzen, ob dem Kläger unter Berücksichtigung ihrer Einwendungen im Endergebnis überhaupt noch etwas zugesprochen werden kann, muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Stempel

Dr. Schulze

Dr. Kellermann

Richter am Bundesgerichtshof
Bundschuh kann wegen Urlaubs
nicht unterschreiben.

Richter am Bundesgerichtshof
Brandes kann krankheits-
halber nicht unterschreiben.

Stempel

Stempel