

8
II ZR 269/53

Verkündet

am 17. Oktober 1955
Jodas, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns und Landwirts Kurt P [REDACTED],
W [REDACTED]-S [REDACTED], T [REDACTED]str. [REDACTED].

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Witwe Annemarie R [REDACTED], W [REDACTED]-
S [REDACTED], T [REDACTED]str. [REDACTED].

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 1955 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Canter und der Bun-
desrichter Dr. Fischer, Dr. Kuhn, Artl und Dr. Winkel-
mann

für Recht erkannt:

- I. Die Revision des Beklagten gegen das Teilur-
teil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Frankfurt/Main vom 5. Juni 1953 wird inso-
weit zurückgewiesen, als in diesem Urteil die
Feststellung ausgesprochen ist, dass der Be-
klagte vorbehaltlich einer anderweiten Fest-

setzung des Mietzinses durch die Mietpreisbehörde monatlich 176,50 DM Mietzins schuldet.

II. Auf die Revision des Beklagten wird das vorbezeichnete Urteil zu I 1) und II der Urteilsformel aufgehoben.

1.) Die Klage auf Feststellung, dass die in § 6 des Vertrages vom 1. März 1948 dem Beklagten und seiner Ehefrau eingeräumte Befugnis zur Verwaltung des Hauses der Parteien durch die mit Schreiben vom 3. Juni 1949 ausgesprochene Kündigung beendet worden ist, wird abgewiesen.

2.) Ferner wird die Klage auf Zahlung rückständiger Miete insoweit abgewiesen, als die Klägerin Zahlung von mehr als 1.495,64 DM verlangt. In Höhe des Betrages von 1.495,64 DM wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

III. Die Entscheidung über die Kosten der Revision wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Die Klägerin war früher Alleineigentümerin eines zerstörten Wohngrundstücks. In einem notariellen Vertrag vom 1. März 1948, der als Kaufvertrag bezeichnet wurde, übertrug sie auf den Beklagten und dessen Ehefrau die ideelle Hälfte ihres Grundstücks, und zwar derart, dass der Beklagte und seine Ehefrau je ein Viertel des Grundstücks erhielten. Als Gegenleistung übernahm der Beklagte die Verpflichtung, das Grundstück als Zweifamilienhaus wieder aufzubauen. Der Wiederaufbau sollte dabei so erfolgen, dass eine realhälftige Teilung des Grundstücks möglich sei, wobei der Käufer die südliche, die Verkäuferin (Klägerin) die nördliche Grundstückshälfte erhalten sollten. Weiter wurde vereinbart, dass die Verwaltung des ganzen fertiggestellten Hauses der Beklagte und seine Ehefrau übernehmen sollten, wobei die bestmöglichen Mietertragnisse angestrebt werden sollten und der Beklagte und seine Ehefrau der Klägerin ihren Anteil in Höhe der Hälfte des Reinertrages ausbezahlen hatten.

Der Beklagte hat das Wohnhaus zweigeschossig wieder aufgebaut, aber in der Weise, dass eine Wohnung im Erdgeschoss und die andere Wohnung im Obergeschoss liegt, so dass die vorgesehene realhälftige Teilung des Grundstücks nicht möglich ist. Die eine der beiden Wohnungen hat der Beklagte selbst bezogen, die andere hat er vermietet, dabei jedoch über den Mietzins im voraus derart verfügt, dass die laufenden Einnahmen auf Jahre hinaus geschmälert sind.

Die Klägerin hat den Beklagten wegen des vertragswidrigen Wiederaufbaus, wegen der Art der Vermietung der einen Wohnung und schliesslich wegen Verletzung seiner Pflicht zur Rechnungslegung den Verwaltungsauftrag schriftlich ge-



kündigt. Sie verlangt ausserdem vom Beklagten eine angemessene Miete für die von ihm bezogene Wohnung, wobei sie diese Miete entsprechend einem Bescheid der Preisbehörde mit monatlich 176,50 DM berechnet. Demgemäss hat sie mit der Klage die Feststellung begehrt, dass die Verwaltungsbefugnis des Beklagten und seiner Ehefrau auf Grund ihrer Kündigung beendet worden ist, und ferner die Feststellung, dass der Beklagte - vorbehaltlich einer anderweiten Festsetzung des Mietzinses durch die Mietpreisbehörde - monatlich 176,50 DM Mietzins schuldet. Weiter hat sie beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 3.883,-- DM an aufgelaufener Miete für die Zeit vom 1. Juni 1949 bis zum 31. März 1951 zu verurteilen, und zwar zu Händen eines vom Gericht zu bestellenden Verwalters. Weitere von der Klägerin in den Vorinstanzen gestellte Anträge sind für das Revisionsverfahren nicht mehr von Bedeutung.

Der Beklagte ist den Klaganträgen entgegengetreten. Die Kündigung der Verwaltungsbefugnis hält er u.a. deshalb für unbegründet, weil es an einem wichtigen Grund für die Kündigung fehle. Den in Ansatz gebrachten Mietzins hält er nach Massgabe näherer Ausführungen für zu hoch. Im übrigen ständen ihm Gegenforderungen zu, die er im Wege einer Widerklage geltend gemacht hat und die er zudem hilfsweise zur Aufrechnung gestellt hat. Bei diesen Gegenforderungen handelt es sich u.a. um Schadensersatzforderungen, die der Beklagte daraus herleitet, dass die Klägerin ihm bei Abschluss wesentliche Mängel arglistig verschwiegen und dass sie sich ausserdem eines Betruges schuldig gemacht habe. Weiterhin hat er geltend gemacht, dass der Vertrag vom 1. März 1948 wegen Wuchers und wegen Verstosses gegen preisrechtliche Vorschriften unwirksam sei; hilfsweise hat er den Vertrag wegen Irrtums und wegen arglistiger Täuschung angefochten und vorsorglich auch seinen Rücktritt vom Ver-

trag und die Kündigung des Vertrages erklärt. Das Landgericht hat den ursprünglichen Anträgen der Klägerin im wesentlichen stattgegeben, dabei jedoch eine Verurteilung des Beklagten zur Zahlung nur in Höhe von 3.396,29 DM ausgesprochen; ferner hat es die Widerklage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil nur über die Klage erkannt und die Entscheidung über die Widerklage zurückgestellt. Dabei hat es der Klage mit den vorstehend genannten Anträgen der Klägerin stattgegeben, die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 3.396,29 DM allerdings mit der Massgabe ausgesprochen, dass Zahlung an die Klägerin für Rechnung der Grundstückseigentümer zu erfolgen habe. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf völlige Abweisung der Klage weiter, während die Klägerin um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht geht mit Recht davon aus, dass Voraussetzung für das Klagebegehren die Rechtswirksamkeit des Vertrages vom 1. März 1948 ist. In diesem Zusammenhang führt das Berufungsgericht mit zutreffenden, von der Revision auch nicht angegriffenen Gründen aus, dass eine Nichtigkeit des Vertrages wegen Wuchers oder wegen Verstosses gegen die preisrechtlichen Vorschriften nicht in Betracht komme. Auf die Gründe des Berufungsurteils kann hier insoweit verwiesen werden. Das gleiche gilt für die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es darlegt, dass die vom Beklagten ausgesprochene Anfechtung des Vertrages wegen Irrtums und wegen arglistiger Täuschung unbegründet sei; auch insoweit kann auf die Entscheidungsgründe des Berufungsgerichts Bezug genommen werden. Wenn in diesem Zusammenhang die Revision geltend macht, das Berufungsgericht habe nicht geprüft, ob nicht angesichts der Tatsache,

dass nicht nur der Beklagte, sondern auch die Klägerin eine an sich unbegründete Anfechtung des Vertrages ausgesprochen hatte, der Vertrag nicht etwa durch eine gegenseitige Vereinbarung zwischen den Parteien aufgehoben worden sei, so bestand für eine solche Prüfung angesichts des tatsächlichen Vorbringens beider Parteien kein Anlass. Denn die Parteien haben den Vertrag nicht etwa gleichzeitig angefochten; des weiteren lässt sich aus dem Vortrag der Parteien auch nicht entnehmen, dass sie sich in irgendeinem Zeitpunkt darüber einig gewesen seien, dass der Vertrag infolge der beiderseitigen Anfechtungserklärungen aufgehoben sein solle.

Schliesslich kann entgegen der Ansicht der Revision auch nicht angenommen werden, dass der Vertrag durch die Rücktrittserklärung des Beklagten zur Aufhebung gebracht worden sei. Die Revision greift in diesem Zusammenhang allerdings nicht die Erwägungen des Berufungsgerichts an, mit denen dieses die vom Beklagten für sich in Anspruch genommenen Rücktrittsgründe als nicht gegeben angesehen hat. Die Revision meint vielmehr, dass dem Beklagten ein Festhalten an dem Vertrag nach Treu und Glauben deshalb nicht zugemutet werden könne, weil der Vertrag einmal nach seinem Sinn und Zweck ein jahrelanges gedeihliches Zusammenarbeiten der Parteien voraussetze und auf gegenseitigem Vertrauen beruhe, und weil des weiteren diese Grundlage des Vertrages nunmehr weggefallen, jedenfalls völlig erschüttert sei. Diese Ausführungen der Revision können schon von vornherein einen Rücktritt, d.h. eine Aufhebung des Vertrages mit rückwirkender Kraft nicht rechtfertigen, sie könnten höchstens die Annahme ermöglichen, dass der Beklagte aus dem von der Revision angegebenen Grund ein Kündigungsrecht habe. Eine solche Annahme scheitert aber

an der Rechtsnatur dieses Vertrages, der ein Austauschvertrag ist, als solcher durchgeführt ist und in diesem Umfang auch keinen Dauervertrag mit einer Kündigungsbefugnis darstellt. Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts, das diesen Vertrag als einen Gesellschaftsvertrag und damit auch als einen Vertrag mit einer Kündigungsbefugnis für beide Parteien ansieht, erweist sich, wie im folgenden darzulegen ist, als falsch. Angesichts dieser Beurteilung kann daher nicht gesagt werden, dass der Beklagte überhaupt die Möglichkeit zu einer Kündigung des Vertrages unter dem von der Revision angeführten rechtlichen Gesichtspunkt gehabt hat.

II. Das Berufungsgericht leitet die Befugnis der Klägerin, den dem Beklagten erteilten Verwaltungsauftrag zu widerrufen, daraus her, dass der zwischen den Parteien geschlossene notarielle Vertrag vom 1. März 1948 ein atypischer Gesellschaftsvertrag sei, und dass die sog. Verwaltungsbefugnis des Beklagten und seiner Ehefrau nichts anderes als die in den §§ 709 ff BGB geregelte Geschäftsführungsbefugnis einer oder mehrerer Gesellschafter sei. Diese Geschäftsführungsbefugnis habe die Klägerin dem Beklagten und seiner Ehefrau entziehen können, weil die in § 712 BGB hierfür aufgestellten Voraussetzungen im vorliegenden Fall gegeben seien. Dieser rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichts kann nicht gefolgt werden.

1.) Der Vertrag vom 1. März 1948 ist in seinen wesentlichen Bestandteilen ein gemischter Vertrag, der auf den Austausch gegenseitiger Leistungen gerichtet ist. Dabei enthält er einmal Elemente eines Kaufvertrages, nämlich insoweit, als es sich um die Verpflichtung der Klägerin auf Übertragung einer ideellen Hälfte ihres Grundstücks auf den Beklagten und dessen Ehefrau handelt, des weiteren ent-

hält er Elemente eines Werkvertrages, soweit es sich nämlich um die Verpflichtung des Beklagten zum Wiederaufbau des Grundstücks handelt. In diesem Umfang ist der Vertrag vom 1. März 1948 ein reiner Austauschvertrag, der keinerlei Elemente eines Gesellschaftsvertrages in sich trägt, weil sich die Parteien insoweit nicht zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks, sondern lediglich zu einer jeweils nur für die andere Partei bestimmten Leistung verpflichtet haben.

2.) Dadurch, dass die Klägerin der ihr obliegenden vertraglichen Verpflichtung auf Übertragung einer ideellen Hälfte ihres Grundstücks auf den Beklagten und dessen Ehefrau nachkam, entstand zwischen den Parteien und der Ehefrau des Beklagten eine Bruchteilsgemeinschaft nach Massgabe der §§ 741 ff BGB.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts enthalten auch die Bestimmungen des Vertrages vom 1. März 1948 über die Verwaltungsbefugnis des Beklagten und seiner Ehefrau keine Regelung gesellschaftsrechtlicher Art im Sinne der Vorschriften der §§ 705 ff BGB; diese Bestimmungen halten sich vielmehr vollkommen im Rahmen der zwischen den Parteien und der Ehefrau des Beklagten bestehenden Bruchteilsgemeinschaft. Die Annahme eines Gesellschaftsverhältnisses, auch im Sinne einer reinen Verwaltungsgesellschaft, wie das Berufungsgericht meint, scheitert hier von vornherein daran, dass die Partner des Vertrages sich nicht sämtlich zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks verbunden und verpflichtet haben. Die Klägerin hat insoweit überhaupt keine Verpflichtungen übernommen, sie hat vielmehr nur im Einverständnis mit ihren Vertragspartnern diesen die Befugnis zur Verwaltung des ihnen gehörigen Grundstücks übertragen, ihnen also damit Rechte

eingerräumt und Pflichten übertragen. Bei dieser Sachlage kann von einer allseitigen Bindung und Verpflichtung der Vertragschliessenden zur Förderung und Erreichung eines gemeinsamen Zwecks nicht gesprochen werden. Die Bestimmungen des Vertrages vom 1. März 1948 über die Verwaltungsbefugnis des Beklagten und seiner Ehefrau haben vielmehr nur zum Inhalt, dass die allen Teilhabern der Bruchteilsgemeinschaft an sich gemeinsam zustehende Verwaltung (§ 744 Abs 1 BGB) gemäss § 745 Abs 2 BGB dem Beklagten und seiner Ehefrau durch eine allseitige Vereinbarung übertragen wurde. Durch eine solche vertragliche Regelung der Verwaltungsbefugnis wird eine Bruchteilsgemeinschaft noch nicht zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Palandt-Gramm § 745 Anm 1), weil eine solche Regelung allein niemals die einer Gesellschaft wesentlichen Merkmale enthält. Dabei ist es auch ohne Bedeutung, dass nach der getroffenen Regelung die Verwaltung die bestmöglichen Mieterträge anzustreben hat; denn eine solche Regelung ist im Rahmen einer Verwaltung nach § 745 Abs 2 BGB selbstverständlich, weil diese eine Geschäftsführung zum allgemeinen, gemeinschaftlichen Besten ist (RGRK § 744 Anm 2).

3.) Aus dieser Rechtslage ergeben sich für die Beurteilung der gestellten Klaganträge nachstehende Folgerungen:

a) Zunächst kann es für den vorliegenden Fall offenbleiben, ob eine vertraglich begründete Verwaltungsbefugnis (§ 745 Abs 2 BGB) dem Berechtigten von den übrigen Teilhabern der Gemeinschaft aus wichtigem Grund wieder entzogen werden kann (a. M. offenbar RGZ 160, 128). Hier ist nämlich die von der Klägerin ausgesprochene Entziehung jedenfalls deshalb unwirksam, weil sie von der Klägerin nur gegenüber dem Beklagten ausgesprochen worden ist und bei einer solchen Entziehung die Ehefrau des Beklagten als weitere Teilhaberin

der Bruchteilsgemeinschaft hätte mitwirken müssen. Die Annahme des Berufungsgerichts, dass eine solche Mitwirkung deshalb nicht notwendig sei, weil die Entziehung auch gegenüber der Ehefrau des Beklagten ausgesprochen worden sei, ist unhaltbar. Denn aus dem sog. Kündigungsschreiben der Klägerin vom 3. Juni 1949 ergibt sich ganz offensichtlich, dass die Entziehung nur gegenüber dem Ehemann ausgesprochen worden ist. Auch ist nicht ersichtlich, welche Gründe für eine Entziehung der Verwaltungsbefugnis gegenüber der Ehefrau des Beklagten vorgelegen haben sollten. Muss daher schon aus diesem Grunde die Entziehung der Verwaltungsbefugnis als unwirksam betrachtet werden, so erübrigt sich eine Erörterung darüber, ob das Berufungsgericht überhaupt eine Feststellung gegenüber der am Rechtsstreit gar nicht beteiligten Ehefrau des Beklagten treffen konnte.

b) Bei der bestehenden Bruchteilsgemeinschaft hat die Klägerin als Teilhaberin Anspruch auf einen ihrem Anteil entsprechenden Bruchteil der Früchte (§ 743 Abs 1 BGB); hierbei sind jedoch die auf dem Grundstück ruhenden Lasten und Kosten in Abzug zu bringen (§ 748 BGB).

Als Früchte des Grundstücks im Sinne des § 743 Abs 1 BGB sind die Mietertragnisse des Grundstücks anzusehen. Dabei ist es durchaus zutreffend, dass das Berufungsgericht auch den Beklagten als Mieter ansieht (vgl OLG Karlsruhe JW 1932, 3013). Der Beklagte schuldet daher der Bruchteilsgemeinschaft Mietzinsen. Da die Einziehung der Mieten einen wesentlichen Teil der Verwaltung von Mietgrundstücken bildet (RGRK § 743 Anm 1), und da dem Beklagten die Verwaltung des Grundstücks übertragen ist, richtet sich der Anspruch der Klägerin aus § 743 Abs 1 BGB unmittelbar gegen den Beklagten. Diese sich aus dem Gesetz ergebende Regelung erleidet nach § 6

des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages lediglich eine Einschränkung dahin, dass die Abrechnung nur jedes Vierteljahr zu erfolgen hat.

Die Feststellung des Berufungsgerichts, die es im Hinblick auf eine entsprechende Entscheidung der zuständigen Preisbehörde getroffen hat, dass der Beklagte für die von ihm bezogene Wohnung eine Miete von 176,50 DM monatlich schulde, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Auch die Revision bringt in dieser Hinsicht keine Einwände mehr vor.

Aus all dem folgt, dass die Klägerin gegen den Beklagten zwar einen Zahlungsanspruch hat, jedoch lediglich in Höhe der auf sie entfallenden Hälfte des Mietzinses, und zwar unter gleichzeitiger Berücksichtigung der auf dem Grundstück ruhenden Lasten und Kosten. Soweit das Berufungsgericht der Klägerin darüber hinaus den Anspruch auf Zahlung der gesamten auf den Beklagten entfallenden Miete zugesprochen hat, ist das unzutreffend. In diesem Umfang ist die Klage vielmehr unbegründet und muss deshalb abgewiesen werden.

c) Dagegen ist es nicht möglich, der Klägerin den ihr nach den vorstehenden Ausführungen zustehenden Zahlungsanspruch in Höhe des auf sie entfallenden Anteils der Mietzinsen schon jetzt zuzusprechen. Insoweit ist nämlich zu berücksichtigen, dass der Beklagte gegenüber dem Zahlungsbegehren der Klägerin mit Schadensersatzansprüchen aufgerechnet hat, die er auf ein angeblich vertragswidriges Verhalten der Klägerin stützt. Das Berufungsgericht hat zu diesen Ansprüchen der Klägerin bisher nicht Stellung genommen. Seine Auffassung, daß hier eine Aufrechnung seitens des Beklagten nicht möglich sei, weil der von der Klägerin geltend gemachte Zahlungsanspruch

der Anspruch einer zwischen den Parteien und der Ehefrau des Beklagten bestehenden bürgerlichrechtlichen Gesellschaft sei, und dass es daher an der Gegenseitigkeit der beiden Forderungen fehle, lässt sich angesichts der hier gebotenen rechtlichen Beurteilung nicht aufrechterhalten. Denn der Zahlungsanspruch der Klägerin aus § 743 Abs 1 BGB ist ein Anspruch, der ihr persönlich zusteht. Demgemäss kann auch nicht davon gesprochen werden, dass es hier an der Gegenseitigkeit der zur Aufrechnung gestellten Forderung und der Forderung der Klägerin fehle. Es ist daher, ehe eine abschliessende Entscheidung über den Zahlungsanspruch der Klägerin aus § 743 Abs 1 BGB ergehen kann, notwendig, dass geprüft wird, ob dem Beklagten tatsächlich ein Schadensersatzanspruch gegen die Klägerin zusteht.

III. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Revision des Beklagten insoweit unbegründet ist, als das Berufungsgericht festgestellt hat, dass der Beklagte - vorbehaltlich einer anderweiten Festsetzung des Mietzinses durch die Mietpreisbehörde - monatlich 176,50 DM Mietzins schuldet. Im übrigen ist das Berufungsurteil, soweit es der Klage stattgegeben hat, auf die Revision des Beklagten aufzuheben. Der Zahlungsanspruch der Klägerin erweist sich schon jetzt insoweit als unbegründet, als die Klägerin mehr als 1.495,64 DM verlangt. Für den Zeitraum vom 1. Juni 1949 bis 31. März 1951 entfällt bei Zugrundelegung eines monatlichen Mietzinses von 176,50 DM ein Betrag von 3.883,-- DM. Von diesem Betrag sind entsprechend den Ausführungen des Berufungsgerichts 81,71 DM für Schornsteinfeger-, Kanalgebühren und Brandversicherung abzusetzen (§ 748 BGB), so dass zur Verteilung auf die Teilhaber der Bruchteilsgemeinschaft für den angegebenen Zeitraum ein Betrag von 3.801,29 DM zur Verfügung steht. Von diesem Betrag entfällt auf die Klägerin an sich die Hälfte, nämlich 1.900,64 DM. Da sie jedoch vom Beklagten unstreitig insgesamt 405,-- DM erhalten hat, kann sie

8

für den angegebenen Zeitraum vom Beklagten günstigstenfalls 1.495,64 DM fordern. Der Klagantrag der Klägerin auf Zahlung ist also schon jetzt insoweit abzuweisen, als er diesen Betrag übersteigt. Im übrigen ist dieser Antrag noch nicht zur Endentscheidung reif, weil noch eine Stellungnahme zu den vom Beklagten geltend gemachten und zur Aufrechnung gestellten Schadensersatzforderungen notwendig ist. Die Sache muss daher in diesem Umfang zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Schliesslich unterliegt die Klage auch insoweit der Abweisung, als die Klägerin die Feststellung über die Beendigung der dem Beklagten und seiner Ehefrau eingeräumten Verwaltungsbefugnis verlangt hat.

Die Entscheidung über die Kosten ist dem Berufungsgericht zu überlassen, weil erst bei der abschliessenden Entscheidung eine sachgerechte Aufteilung der Kosten möglich ist.

Canter Dr. Fischer Dr. Kuhn Artl Dr. Winkelmann