

Verkündet

am 10. Juli 1961

Pfauz, Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Bauindustrie Rhett H [REDACTED] GmbH,
H [REDACTED], M [REDACTED], vertreten durch den
Geschäftsführer Fritz S [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

gegen

den Architekten Otto P [REDACTED], H [REDACTED],
W [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 10. Juli 1961 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Haidinger, Dr. Fischer, Dr. Nörr,
Dr. Haager und Liesecke
für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des
7. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu
Hamburg vom 27. Oktober 1959 wird auf Kosten der
Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin veräußerte mit notariellem Vertrag vom 21. Juni 1956 den halben Eigentumsanteil des im Grundbuch von Fuhlsbüttel Bl. 1559 eingetragenen Grundstücks an den Beklagten. Das Grundstück ist inzwischen mit mehreren Häusern bebaut, in denen sich Läden, Wohnungen und Garagen befinden.

Die Klägerin behauptet, sie habe von Anfang an mit dem Beklagten vereinbart, daß sie allein die Verwaltung des gemeinsamen Grundstücks zu den ortsüblichen Vergütungssätzen auf Dauer ausüben solle. Ohne eine derartige Vereinbarung hätte sie an den Beklagten das Miteigentum nicht übertragen. Der Beklagte hat bestritten, daß eine solche Vereinbarung getroffen worden sei.

Die Klägerin hat beantragt festzustellen, daß die Verwaltung des Grundstücks zu dem für Grundstücksverwaltungen ortsüblichen Vergütungssatz von 5 % auf Dauer von ihr durchzuführen sei. Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, während der Beklagte die Zurückweisung der Revision begehrt.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Klägerin habe nicht bewiesen, daß die Parteien eine von der gesetzlichen Regelung des § 744 BGB abweichende Vereinbarung über die Verwaltung des im Miteigentum der Parteien stehenden Grundstücks getroffen hätten. Dabei hat es erwogen, daß es nahegelegen hätte, eine solche bedeutungs-

volle Vereinbarung schriftlich niederzulegen oder schriftlich zu bestätigen oder zumindest in einem Aktenvermerk niederzulegen, zumal eine solche schriftliche Bestätigung bei der Klägerin sonst durchaus üblich gewesen sei. Der Beweis ist nach Ansicht des Berufungsgerichts auch nicht auf Grund der Aussagen der Zeugen S. und R., selbst nicht unter Berücksichtigung der wechselnden Einlassung des Beklagten erbracht. Außerdem hat das Berufungsgericht die Interessenlage berücksichtigt, insbesondere geprüft, ob die Klägerin eine solche wirtschaftliche Machtposition hatte, daß sie die Übertragung der Alleinverwaltung beim Beklagten hätte durchsetzen können. Die Tatsache, daß die Klägerin zunächst die Verwaltung allein tatsächlich geführt habe und daß sie möglicherweise zur Führung der Verwaltung technisch besser in der Lage gewesen sei, ist nach Ansicht des Berufungsgerichts ebenfalls kein ausreichender Beweis für die Behauptung der Klägerin.

2. Die Revision wendet sich gegen diese Beweiswürdigung mit einer Reihe von Verfahrensrügen. Das Berufungsgericht hatte ausgeführt, für den notariellen Grundstücksveräußerungsvertrag gelte im besonderen Maße die Vermutung der Vollständigkeit und Ausschließlichkeit. Da die Parteien in dem Vertrag keine Regelung über die Verwaltung getroffen hätten, spreche diese Vermutung dafür, daß sie es hinsichtlich der Verwaltungsführung bei der gesetzlichen Regelung des § 744 BGB hätten belassen wollen. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe übersehen, daß beide Parteien eine Verwaltungsregelung behaupteten, die mit der Regelung des § 744 BGB gerade nicht übereinstimme, denn die Klägerin habe vorgetragen, der Beklagte sei mit ihrer Alleinverwaltung durch sie einverstanden gewesen, während der Beklagte sich unterschiedlich eingelassen habe, einmal dahin, daß die Verwaltungsführung turnusmäßig hätte wechseln sollen, zum anderen, daß ihm die Alleinverwaltung zu-



gesichert worden sei. Das Berufungsgericht hätte sich mit dieser Einlassung des Beklagten auseinandersetzen müssen, es hätte jedenfalls nicht davon ausgehen dürfen, daß über die Verwaltung keine Abrede getroffen worden sei und die Parteien es bei der gesetzlichen Regelung des § 744 BGB hätten belassen wollen. Diese Rüge ist unbegründet. Das Berufungsgericht wollte, wie der Zusammenhang des gesamten Urteils zeigt, lediglich zum Ausdruck bringen, es sei nicht erwiesen, daß die Parteien eine Regelung über die Verwaltung mit dem von der Klägerin behaupteten Inhalt getroffen hätten, so daß es bei der gesetzlichen Regelung des § 744 BGB bleibe. Die Frage des Dissenses erhebt sich entgegen der Ansicht der Revision nicht. Es ist auch nichts dafür dargetan, daß die Parteien geglaubt hätten, sie hätten eine Vereinbarung über die Verwaltung getroffen, während sie sich in Wirklichkeit nicht geeinigt haben.

Die Klägerin hatte behauptet, sie habe die Bedingungen hinsichtlich der Rechte am Grundstück diktieren können, weil sie der wirtschaftlich stärkere Vertragspartner gewesen sei. Das Berufungsgericht hat demgegenüber ausgeführt, es bleibe die Tatsache festzuhalten, daß die Klägerin, als über die Verwaltungsführung zum ersten Mal verhandelt worden sein soll, dem Beklagten bereits den halben Grundstücksanteil übertragen und ihm damit eine Rechtsstellung eingeräumt habe, die der ihren gleichwertig gewesen sei. Es sei auch nicht festgestellt, daß die Klägerin über das größere Kapital verfüge. Es sei auch nicht zu verkennen, daß die Klägerin sich insofern in einer Zwangslage befunden habe, als der zunächst mit der Errichtung des Gebäudes beauftragte Architekt Se [REDACTED] während der Arbeiten habe ausscheiden müssen, so daß sie möglichst schnell einen anderen Architekten habe ausfindig machen müssen, den sie in der Person des Beklagten gefunden habe. Diese Tatsachen sprächen dagegen, daß die Klägerin die Bedingungen ohne weiteres habe diktieren können. Die Re-

vision rügt, das Berufungsgericht habe dabei die Darstellung beider Parteien nicht berücksichtigt, daß bereits vor Übertragung des Grundstückanteils über die Verwaltung eine Vereinbarung getroffen sein soll. Es mag dahingestellt bleiben, ob die Beweismwürdigung des Berufungsgerichts, eine Vereinbarung der Parteien des von der Klägerin behaupteten Inhalts sei nicht erwiesen, noch bestehen bleiben könnte, wenn sie unter Übergehung einer derartigen Darstellung der Parteien getroffen worden wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Klägerin hatte nach dem Tatbestand des Urteils, auf den die Revision zur Begründung ihrer Rüge verweist (Urteilsabschr. Bl. 3), lediglich behauptet, ihr Geschäftsführer habe von Anfang an zur Bedingung gemacht, daß die Verwaltung allein von der Klägerin durchgeführt werden solle (vgl. Klageschrift vom 14.10.1958 Bl. 2 GA 2). Es ist dort nicht behauptet, daß dies vor Abschluß des notariellen Vertrags vom 21. Juni 1956 gewesen sei. Das Berufungsgericht konnte daher diese Behauptung der Klägerin, wie es es offensichtlich getan hat, so auslegen, daß unter der Bezeichnung von Anfang an ein längerer Zeitraum verstanden sein soll, in dem die Verhandlungen zwischen den Parteien schwebten. Es konnte darunter die Zeit nach dem 21. Juni 1956 verstehen, in der das Grundstück noch bebaut wurde und in der zunächst noch kein Anlaß zu einer Verwaltung des gesamten Gebäudekomplexes bestanden hat. Diese Schlußfolgerung des Gerichts erscheint um so berechtigter, als die Klägerin selbst einmal vorgetragen hatte, daß die Verwaltungsvereinbarung im August/September 1956 klargestellt worden sei (Schriftsatz vom 9. Juni 1959 Bl. 11 GA 96). Die Klägerin hat auch in anderem Zusammenhang behauptet, sie habe "von Anfang an" die Verwaltung geführt. In diesem Fall konnte diese Zeitbestimmung sich nur auf die Fertigstellung der Bauten beziehen, also ebenfalls einen Zeitpunkt, der nach dem Vertragsschluß vom 21. Juni 1956 lag. Der Beklagte selbst

hat, wie der Tatbestand des Urteils ergibt, eine wechselnde Darstellung gegeben, aus der das Berufungsgericht ohne weiteres die Feststellung entnehmen konnte, es sei erst nach Abschluß des Kaufvertrags über die Verwaltung verhandelt worden. Auf ein Zugeständnis des Beklagten, daß die Verhandlungen bereits vor dem 21. Juni 1956 geführt worden seien, kann sich die Klägerin nicht berufen, da sie, wie dargelegt, eine entsprechende Behauptung selbst nicht aufgestellt hatte.

Die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe zu Unrecht nur an eine Vereinbarung nach Abschluß des Kaufvertrags gedacht, ist hinfällig mit der verfahrensrechtlich zutreffenden Feststellung, daß vor Abschluß des Kaufvertrags über die Verwaltung nicht verhandelt worden sei.

3. Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten nach dem Abschluß des Kaufvertrags keine Verwaltungsvereinbarung getroffen, greift die Revision mit der Rüge an, die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts könne nicht aufrechterhalten werden, da darin die nachträgliche Berichtigung der Aussagen der Zeugin S. nicht beachtet sei. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es sei zweifelhaft, ob der Beklagte im August/September 1956 dem Geschäftsführer der Klägerin auf dessen Forderung auf Alleinverwaltung geantwortet habe, das sei selbstverständlich, er lege auf die Verwaltung keinen Wert. Nach Ansicht des Berufungsgerichts bestehen diese Zweifel deshalb, weil nach den Aussagen der Zeugin die Parteien noch in späterer Zeit, so am 17. November 1956 und am 8. Januar 1957, wieder über die Verwaltungsführung gesprochen hätten. Es erscheine ungewöhnlich, so meint das Berufungsgericht, daß die Parteien die Verwaltungsführung erneut angeschnitten hätten, wenn sie sich schon im August/September einig geworden wären. Infolge der Berichtigung des Tatbestands

ist davon auszugehen, daß die Zeugin ausgesagt hat, am 17. November 1956 oder am 8. Januar 1957 sei wieder über die Verwaltung gesprochen worden. Die Revision meint, das Berufungsgericht sei gerade auf Grund der - irrtümlich angenommenen - mehrfachen Bestätigung der vorher getroffenen Vereinbarung zu der Feststellung gekommen, daß die Parteien sich über eine Verwaltungsvereinbarung weder im August/September 1956 noch später geeinigt hätten. Diese Rüge ist unbegründet, denn dieselbe Erwägung, die das Berufungsgericht angestellt hat, müßte auch dann Platz greifen, wenn die Parteien später nur noch einmal über eine derartige Vereinbarung gesprochen hätten.

4. Der Geschäftsführer der Klägerin hatte anlässlich des Richtfests im Oktober 1956 dem Beklagten den Zeugen R. als denjenigen vorgestellt, der die Verwaltung für die Klägerin führen solle. Nach dem Berufungsurteil hat der Beklagte darauf geschwiegen. Das Berufungsgericht sieht in dieser Tatsache kein Indiz dafür, daß die Parteien eine Verwaltungsvereinbarung des von der Klägerin behaupteten Inhalts getroffen hätten, da sich nicht feststellen lasse, ob der Beklagte in dem Festtrubel die Worte des Geschäftsführers der Klägerin überhaupt verstanden habe, möglicherweise sei er an einer Stellungnahme zu den Worten des Geschäftsführers dadurch verhindert worden, daß sich ihnen kurz darauf eine ganze Reihe von Festteilnehmern zugesellt habe. Es ist nicht ersichtlich, daß in diesen Erwägungen ein Verstoß gegen § 286 ZPO liegt.

5. Die Parteivernehmung des Geschäftsführers der Klägerin stand im Ermessen des Berufungsgerichts. Ein Ermessensfehler läßt sich nicht feststellen.

6. Nach Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht die Aussagen des Beklagten nicht berücksichtigt, er habe den Geschäftsführer der Klägerin im Januar 1957 ge-

beten, die Verwaltung einstweilen zu behalten bis er in der Lage sei, sie zu übernehmen. Die Revision möchte daraus ableiten, daß eine Vereinbarung der Parteien über die Verwaltungsführung durch die Klägerin vorgelegen habe. Dieser Sinn kann der Äußerung des Beklagten nicht entnommen werden. Er hatte immer bestritten, in die Alleinverwaltungsführung durch die Klägerin eingewilligt zu haben. Unter diesen Umständen kann diese Äußerung nur den Sinn haben, daß vorläufig die Klägerin die Verwaltung durchführen solle, ohne daß darin, wie die Revision meint, die Vereinbarung einer dauernden Verwaltungsführung durch die Klägerin zu sehen wäre.

7. Somit hat das Berufungsgericht ohne verfahrensrechtlichen Verstoß festgestellt, daß die Parteien weder vor noch nach Abschluß des Kaufvertrags eine Verwaltungsvereinbarung getroffen haben. Ist aber überhaupt kein Abschluß einer Vereinbarung festgestellt, so erhebt sich auch nicht die Frage eines Dissenses, der zur Ungültigkeit einer solchen Vereinbarung führen würde und dadurch nach § 139 BGB die Unwirksamkeit des Grundstücksveräußerungsvertrages nach sich ziehen könnte.

Die Revision war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr.Haidinger Dr.Fischer Dr.Nörr Dr.Haager Liesecke