

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

II ZR 10/95

Verkündet am:
18. März 1996
Bartelmus
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Prof. Dr. Ing. Friedrich K., A-K-A 5,
M,
2. H-D K, A-K-A 5, M,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. Gunther G, H-B-Straße 18 a, M,
2. Angelika G, H-B-Straße 18 a, M,

Beklagte und Revisionsbeklagte -

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. und
Dr. -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 1996 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Boujong und die Richter Dr. Hesselberger, Röhricht, Dr. Goette und Dr. Boetticher

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 26. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 7. November 1994 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Die Kläger und die Beklagten erwarben jeweils zur Hälfte das Baugrundstück B-straße 17 der Gemarkung P-. Sie vereinbarten, das Grundstück gemeinsam mit einem Zweifamilienhaus zu bebauen. Gegenüber der Generalunternehmerin, der E- Wohnbau M- GmbH, verpflichteten sie sich, die Teilung des Anwesens nach dem Wohnungseigentumsgesetz mit vorzunehmen und bei der Bebauung so mitzuwirken, daß die Bauten gemeinsam errichtet werden konnten. Im weiteren Verlauf kam es zwischen den Klägern und der E- wegen mangelhafter Leistungen der Generalunternehmerin zu erheblichen Meinungsverschiedenheiten. Ein Rechtsstreit zwischen den Klägern und der E- wurde durch Vergleich vor dem Oberlandesgericht München am 19. Januar 1993 beendet. Diesem Vergleich traten die Beklagten bei. Hierbei verpflichtete sich die E-, das bereits errichtete Gebäude wieder abzubrechen und das Abbruchmaterial auf eigene Kosten abzutransportieren. Die Kläger und die Beigetretenen verpflichteten sich gemeinschaftlich, das Gebäude nach Maßgabe der zwischen den Parteien geschlossenen notariellen Verträge wieder neu herzustellen.

Mit notariellem Vertrag vom 23. April 1993 verkauften die Beklagten ihren Grundstücksanteil an die E- Wohnbau M- GmbH. Der Kaufpreis wurde auf 317.750,-- DM festgelegt. Die Kläger haben beantragt festzustellen, daß der Kaufvertrag vom 23. April 1993 zwischen den Beklagten und der E- unwirksam sei. Beide Instanzen haben die Klage abgewiesen. Die Kläger verfolgen im Revisionsverfahren ihren Antrag weiter.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I. Die von den Klägern erhobene Feststellungsklage ist zulässig.

1. Zwar muß bei einer Feststellungsklage gemäß § 256 Abs. 1 ZPO das streitige Rechtsverhältnis grundsätzlich zwischen den Parteien bestehen. Das ist hier nicht der Fall. Vielmehr geht es um ein Rechtsverhältnis, welches die Beziehungen zwischen den Beklagten und der E● betrifft. Für einen Rechtsstreit über das Bestehen eines Rechtsverhältnisses zu einem Dritten oder zwischen Dritten fehlt es - von den Fällen einer Prozeßstandschaft abgesehen - in der Regel an der Prozeßführungsbefugnis. Der Bundesgerichtshof geht aber in ständiger Rechtsprechung davon aus, daß auch ein Drittverhältnis Gegenstand einer Feststellungsklage sein kann, falls dieses zugleich für die Rechtsbeziehungen der Parteien untereinander von Bedeutung ist und der Kläger ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Klärung hat (vgl. BGHZ 83, 122, 125 - "Holzmüller"; BGH, Urt. v. 11. Juli 1990 - VIII ZR 165/89, WM 1990, 2128, 2130; v. 16. Juni 1993 - VIII ZR 222/92, NJW 1993, 2539, 2540 m.w.N.). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Die Kläger haben ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Klärung der Frage, ob sie die Veräußerung des Miteigentumsanteils durch die Beklagten an die E● hinnehmen müssen.

2. Die Verletzung des hier in Rede stehenden Gesellschaftsvertrages kann von den Gesellschaftern geltend gemacht werden. Ob es hierzu der Mitwirkung aller nichtvertragsuntreuen Gesellschafter bedarf, braucht nicht erörtert zu werden. Im vorliegenden Fall streiten alle vertragstreuen Gesellschafter auf der einen und alle vertragsuntreuen Gesellschafter auf der anderen Seite.

II. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß die Parteien eine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts gebildet haben, bedenkt aber nicht die Besonderheiten des vorliegenden Falles.

1. Bauherrengemeinschaften sind in der Regel Innengesellschaften des bürgerlichen Rechts (vgl. Sen.Urt. v. 30. April 1979 - II ZR 137/78, WM 1979, 774; v. 2. November 1987 - II ZR 10/87, WM 1988, 661; BGH, Urt. v. 25. Oktober 1984 - VII ZR 2/84, WM 1985, 56). Gemeinsamer Zweck ist die Errichtung eines Bauwerks und die Bildung von Wohnungseigentum zugunsten der einzelnen Bauherren. Gefördert wird dieser Zweck durch den Abschluß der für die Errichtung erforderlichen Verträge seitens der Bauherren, durch die Aufbringung des Eigenkapitals und die Aufnahme des erforderlichen Fremdkapitals sowie durch die entsprechenden Gesellschafterbeschlüsse (vgl. Sen.Urt. v. 2. November 1987 aaO). Ist Zweck einer solchen Gesellschaft die Errichtung des Bauwerks und die Bildung von Wohnungseigentum zugunsten der einzelnen Bauherren, so kann es gegen den Gesellschaftsvertrag verstoßen, wenn eine Partei ihren Miteigentumsanteil an dem Grundstück veräußert, bevor die Wohnungen fertiggestellt sind. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn Umstände beste-

hen, welche es den verbleibenden Gesellschaftern unzumutbar machen, mit dem Erwerber anstelle des ausgeschiedenen Gesellschafters zusammenzuarbeiten, und der Veräußerer diese Umstände kennt. So liegt der Fall hier. Die Kläger hatten durch die mangelhaften Leistungen der E. jedes Vertrauen zu dieser verloren. Wie der Beitritt der Beklagten zu dem Vergleich zeigt, war ihnen dieser Umstand auch bekannt. Ihre Verpflichtung, mit den Klägern das Gebäude "wieder neu herzustellen", muß vor dem Hintergrund gesehen werden, daß damit die E. aus den Vertragsbeziehungen der Parteien ausgeschaltet werden sollte.

2. Der von dem ausscheidenden Gesellschafter mit einem Dritten abgeschlossene notarielle Kaufvertrag wird allerdings hiervon in der Regel nicht berührt. § 719 BGB greift nicht ein, weil der Grundstücksanteil nicht in das Gesellschaftsvermögen eingebracht wurde. Anders muß der Fall aber dann beurteilt werden, wenn der Dritte, mit dem der Kaufvertrag geschlossen wird, alle Umstände kennt. Ein Vertrag, durch welchen die Vertragsparteien einen Dritten durch bewußtes Zusammenwirken schädigen, verstößt gegen § 138 Abs. 1 BGB (vgl. dazu Palandt/Heinrichs, BGB 55. Aufl. § 138 Rdn. 61). Ein solches Vorgehen der Beklagten und der E.

liegt hier schon deshalb nahe, weil die E● - wie die Beklagten - am Abschluß des Vergleiches vom 19. Januar 1993 beteiligt war. Da insoweit jedoch abschließende Feststellungen fehlen, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Boujong

Dr. Hesselberger

Röhricht

Dr. Goette

Dr. Boetticher