

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

II ZR 15/87

Verkündet am:
5. Oktober 1987
Spengler
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

WI



10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

- 3 -

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)



34.

35.

36.

37.

38.

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.



46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53.

54.

55.

56.

57.

58.

59.

60.

61.

62.

63.

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Rechtsanwalt Dr. [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 1987 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kellermann und die Richter Dr. Bauer, Dr. Hesselberger, Röhricht und Dr. Henze

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 9. Dezember 1986 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 24. Februar 1987 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die "R■■■■ I■■■■■ GmbH & Co KG, D■■■■■" (im folgenden: R■■■■) hatte im Jahre 1980 die Betreuung des Bauvorhabens "B■■■-B■■■ I" übernommen. Die Parteien sind Bauherren und Miteigentümer dieses Bauvorhabens.

Der Beklagte unterzeichnete am 29. Dezember 1980 eine Beitrittserklärung, mit der er der R■■■■ den Auftrag erteilte, ihn als Mitbauherren dieses Bauvorhabens und als künftigen Eigentümer der Wohnungen 41, 43, 44 und 49 zu betreuen. Weiterhin ist festgelegt, daß das Betreuungsverhältnis zur R■■■■ und das Verhältnis zu den übrigen Mitbauherren und Teilhabern durch den Baubetreuungsvertrag geregelt wird. Der Beklagte verpflichtete sich, an die R■■■■ Eigenmittel in Höhe von 185.000,-- DM in vier Raten bis zum 10. November 1982 auf das Treuhandkonto zu zahlen. Die R■■■■ nahm die Beitrittserklärung am 31. Dezember 1980 an. Die Kläger unterzeichneten im wesentlichen gleichlautende Beitrittserklärungen, die ebenfalls von der R■■■■ angenommen wurden.

Zwischen dem Beklagten und der R■■■■ soll bei Annahme der Beitrittserklärung des Beklagten eine Vereinbarung getroffen worden sein, wonach der Beklagte das Eigenkapital dadurch aufbringen konnte, daß er dieses mit Honoraransprüchen aus abgeschlossenen Verfahren und aus allgemeiner Rechtsberatung für die R■■■■ verrechnen konnte. Dementsprechend verrechneten die R■■■■ und der Beklagte die Ansprüche auf Zahlung des Eigenkapitals gegen den Beklagten mit dessen Ansprüchen gegen die R■■■■ und andere mit ihr verbundene Unternehmen in Höhe von 187.108,25 DM.

Die R■■■■ befindet sich seit dem 22. November 1982 in Liquidation. Das Bauvorhaben wurde Ende des Jahres 1982 fertiggestellt.

Die Kläger haben von dem Beklagten Zahlung von 185.000,-- DM Eigenkapital und von 61.133,77 DM Umsatzsteuererstattungsbeträge verlangt. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 237.500,-- DM stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen und die auf die Zahlung von höheren Zinsen gerichtete Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihre Berufungsanträge weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Zurückverweisung.

1. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen, weil die Kläger nicht Gläubiger des geltend gemachten Anspruchs seien. Die Beitrittserklärung verpflichtete den Kläger nur zur Zahlung an die R■■■■. Auch aus dem Betreuungsvertrag ergebe sich kein Anspruch der Kläger. Die Bauherren bildeten keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision haben Erfolg.

Das Berufungsgericht hat eine lediglich am Wortlaut orientierte Auslegung der Beitrittserklärung und des Be-

treuungsvertrages vorgenommen und dabei den Sinn und Zweck dieser Verträge nicht genügend berücksichtigt. Da weitere Feststellungen nicht erforderlich sind, kann das Revisionsgericht die Auslegung selber vornehmen (vgl. BGHZ 65, 107, 112). Diese ergibt, daß die Parteien eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts bilden und der geltend gemachte Anspruch den Klägern - falls er nicht erloschen ist - zusteht.

a) Bauherrengemeinschaften sind in der Regel (Innen-)Gesellschaften bürgerlichen Rechts (vgl. Sen.Urt. v. 30. April 1979 - II ZR 137/78, WM 1979, 774; BGH, Urt. v. 25. Oktober 1984 - VII ZR 2/84, WM 1985, 56 f.; Karsten Schmidt, Gesellschaftsrecht, S. 1279 f.; MünchKomm.-Ulmer, BGB 2. Aufl. vor § 705 Rdnrn. 25 f.). Gemeinsamer Zweck ist die Errichtung des Bauwerks und die Bildung von Wohnungseigentum zugunsten der einzelnen Bauherren. Gefördert wird dieser Zweck durch den Abschluß der für die Errichtung erforderlichen Verträge seitens des Bauherren, vertreten durch den Baubetreuer, durch die Aufbringung des Eigenkapitals und die Aufnahme des erforderlichen Fremdkapitals sowie durch die entsprechenden Gesellschaftsbeschlüsse (vgl. Ulmer aaO). Die anteilige Beschränkung der Haftung der Bauherren ist dabei unerheblich (vgl. BGH, Urt. v. 25. Oktober 1984 - VII ZR 2/84, WM 1985, 56, 57).

b) Diese Voraussetzungen liegen auch im vorliegenden Fall vor. Die Bauherrengemeinschaft "B- B I" hatte den Zweck, in B-B ein bestimmtes Bauvorhaben zu verwirklichen und zugunsten der einzelnen Bauherren Wohnungseigentum zu bilden (§ 1 Abs. 1 des Betreuungsvertrages). Dieser ge-

meinsame Zweck ist Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung der Bauherren untereinander. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 des Betreuungsvertrages haben sie sich untereinander verpflichtet, gemeinschaftlich das Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Vertrages durchzuführen, also die Verwirklichung des Vorhabens zu fördern. Endlich sieht der Betreuungsvertrag auch eine Versammlung der Bauherren vor, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist oder mindestens 25 Prozent der Bauherren sie fordern (§ 13 Abs. 1).

Damit liegen alle entscheidenden Merkmale einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts vor. Deshalb ist es unerheblich, daß der Betreuungsvertrag die Bauherren als Teilhaber bezeichnet und ergänzend auf das Recht der Gemeinschaften verweist (§ 2 Abs. 4 Satz 5). Aus der gegenseitig übernommenen Pflicht der Bauherren, das Bauvorhaben zu fördern, ergibt sich die gegenseitige Pflicht, das geschuldete Eigenkapital zu erbringen. Deshalb sind die Kläger Inhaber der geltend gemachten Forderung. Entgegen der Meinung des Beklagten ändert hieran der Umstand nichts, daß die R. als Betreuerin eingeschaltet und das geschuldete Eigenkapital an sie zu leisten war. Das schließt nämlich nicht aus, daß auch die Gesellschaft einen Anspruch darauf hat, daß der Beklagte seiner Verpflichtung nachkommt, den Eigenanteil zu zahlen. Denn mit der Gesellschaft wird nach § 2 Abs. 4 Satz 4 des Betreuungsvertrages auch bezweckt, die Rechte aller Bauherren untereinander einheitlich wahrzunehmen, soweit die Errichtung des Bauvorhabens es erfordert. Zu den Bauherrenrechten, welche die Gesellschafter gegeneinander haben und deren Erfüllung für die Errichtung des Baus unerläßlich sind, zählt die Leistung des übernommenen Eigenkapitalanteils; denn ohne daß

jeder Gesellschafter diese Pflicht erfüllt, läßt sich der gemeinsame Zweck, das gemeinschaftliche Projekt fertigzustellen, nicht erreichen (vgl. Sen.Urt. v. 14. April 1986 - II ZR 117/85, WM 1986, 1001, 1002). Überdies befindet sich die Betreuerin im vorliegenden Fall in Liquidation und hat jede Tätigkeit für die Parteien eingestellt.

c) Nach dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens ist davon auszugehen, daß die Gesellschaft noch besteht. Ihr Zweck war nicht schon mit der Bezugsfertigkeit der Wohnungen erreicht. Das ist auch für die Zeit danach erst der Fall, wenn alle Gesellschafter ihre Eigenanteile erbracht haben (vgl. Sen.Urt. v. 14. April 1986, aaO).

2. Da die Sache nicht zu einer abschließenden Entscheidung reif ist, ist sie an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird nunmehr zu klären haben, ob die geltend gemachte Forderung noch besteht oder ob sie durch Verrechnung erloschen ist.

Dr. Kellermann

Dr. Bauer

Dr. Hesselberger

Röhricht

Dr. Henze