

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 99/84

URTEIL

Verkündet am: 25. Februar 1985
Hellmann, Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Land- und Forstwirtin Gisela Baronin von der
H- R, W Weg 22, K,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und
F. -

g e g e n

den Architekten Paul H, S 12, G-
K,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und
Dr. -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Februar 1985 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. h.c. Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Bundschuh, Dr. Seidl und Brandes

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 30. März 1984 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Kleve vom 27. April 1983 wird zurückgewiesen, soweit sie die an die Landwirte C [REDACTED] und R [REDACTED] verpachteten Teilflächen betrifft.

Im übrigen wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an den 6. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

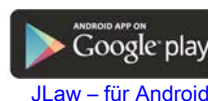
Der Kläger verlangt von der Beklagten die Räumung des Rittergutes "Haus W[REDACTED]" in K[REDACTED] einschließlich der dazugehörigen Ländereien, um es dem Kaufmann S[REDACTED] in Erfüllung eines mit diesem abgeschlossenen Pachtvertrages überlassen zu können.

Ursprünglich war die Beklagte Alleineigentümerin des Rittergutes. Als sie sich Anfang 1982 in wirtschaftlichen Schwierigkeiten befand, gründete sie zur gemeinsamen Verwaltung, Nutzung und Verwertung des Grundbesitzes mit dem Kläger und dem Gastwirt Sch[REDACTED] eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Dabei war insbesondere an eine gastronomische Nutzung des Anwesens gedacht. Zum 1. Oktober 1982 übernahm der Kläger mit Zustimmung der Beklagten den Gesellschaftsanteil Schiavos. Nach dem neu gefaßten Gesellschaftsvertrag vom 6. Oktober 1982 sind der Kläger mit einer Einlage von 600.000 DM und die Beklagte mit einer solchen von 300.000 DM an der Gesellschaft beteiligt. Während sich die Beklagte dazu verpflichtete, als Einlage ihren Grundbesitz, dessen Wert die Parteien im Vertrag mit 900.000 DM angegeben haben, einzubringen, mußte der Kläger seine Einlageverpflichtung in bar erfüllen. § 5 des Gesellschaftsvertrages regelt die Geschäftsführung und Vertretung wie folgt:

"(1) Die Geschäftsführung der Gesellschaft erfolgt durch den Gesellschafter Paul H[REDACTED] (Kläger).



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



Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, alle Handlungen, die der Geschäftsbetrieb mit sich bringt, mit Wirkung für die Gesellschaft vorzunehmen, auch solche, die über den Rahmen des üblichen Geschäftsbetriebes hinausgehen. Die Befugnis bezieht sich insbesondere auf Investitionen an dem Grundbesitz, die er für erforderlich hält.

- (2) Im Umfang der Geschäftsführungsbefugnis ... ist der geschäftsführende Gesellschafter berechtigt, die Gesellschaft Dritten gegenüber zu vertreten.

Die Vertretungsbefugnis umfaßt nicht das Recht, Grundstücke des Gesellschaftsvermögens zu veräußern. Dazu sind die Gesellschafter nur gemeinsam berechtigt.

- (3) ..."

Der Kläger erbrachte seine Bareinlage am 9./10. November 1982. Am 30. Dezember 1982 wurden die Parteien "in Gesellschaft bürgerlichen Rechts" als Eigentümer des von der Beklagten eingebrachten Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen.

Bereits am 10. November 1982 schloß der Kläger mit dem Kaufmann Schulz, der seit Jahren Mieter eines Wochenendhauses auf dem Grundbesitz ist, einen Pachtvertrag für die Dauer von 30 Jahren ab. Danach brauchte S. für die ersten 36 Monate der Pachtzeit keinen Pachtzins zu zahlen. In dieser Zeit sollte er den Besitz instandsetzen. Die dafür von ihm für notwendig gehaltenen Investitionen sollten bis zum Betrag von 750.000 DM von der Gesellschaft erstattet werden. Vom 37. Monat an war ein Pachtzins von monatlich 13.000 DM zu zahlen.

Mit Anwaltsschreiben vom 17. Dezember 1982 ließ die Beklagte dem Kläger mitteilen, daß er wegen des Abschlusses dieses ihrer Ansicht nach gesellschaftsschädlichen Vertrages aus der Gesellschaft ausgeschlossen sei und sie das Geschäftsvermögen ohne Liquidation mit Aktiven und Passiven übernehme.

Der Kläger will den Pachtvertrag mit S. [REDACTED] für die Gesellschaft erfüllen und verlangt mit der Klage in erster Linie die Herausgabe des Anwesens an die Gesellschaft zu seinen Händen, hilfsweise an den Pächter. Die Beklagte weigert sich das Rittergut zu räumen und behauptet, es sei das Bestreben des Klägers, sie aus der Gesellschaft zu drängen und den Grundbesitz unter Wert dem Pächter S. [REDACTED] zukommen zu lassen. Zu diesem Zweck wirke er mit S. [REDACTED] zusammen. Der Abschluß des gegen die Interessen der Gesellschaft verstoßenden Pachtvertrages sei ein wichtiger Grund gewesen, den Kläger aus der Gesellschaft auszuschließen. Dieser könne schon deshalb keine Ansprüche der Gesellschaft mehr geltend machen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Beklagte verurteilt, das Rittergut zu räumen und an die aus den Parteien dieses Rechtsstreits bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu Händen des Klägers als des geschäftsführenden Gesellschafters herauszugeben. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, will die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht hat die Einwendungen der Beklagten gegen den Räumungsanspruch im wesentlichen nur unter dem Gesichtspunkt geprüft, ob der Kläger trotz der Ausschließungserklärung der Beklagten noch geschäftsführender Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts geblieben ist und daher den Räumungsanspruch noch geltend machen kann. Der Beklagten kommt es jedoch ersichtlich nicht nur darauf an, den Anspruch des Klägers aus gesellschaftsrechtlichen Gründen zu Fall zu bringen; sie führt auch Gründe an, deretwegen es nicht ausgeschlossen ist, daß der Kläger selbst bei Fortbestand seiner Gesellschafterstellung die Räumung des Grundstücks schon deshalb nicht durchsetzen kann, weil er und der Pächter S. sich auf den Pachtvertrag nicht berufen können. Das wäre möglich, wenn der Kläger und Schulz bei Abschluß des Pachtvertrages kollusiv mit dem Ziel zusammengewirkt haben sollten, die Beklagte mit Hilfe von nachteiligen Vertragsbedingungen entschädigungslos aus dem Anwesen herauszudrängen. Tatsachen, die im Zusammenhang einen solchen Sachverhalt begründen könnten und nebenher auch den Vorwurf eines schwerwiegenden Verstoßes des Klägers gegen die gesellschaftsvertragliche Treupflicht darstellen würden, hat das Berufungsgericht zum Teil als wahr unterstellt, teilweise, wie die Revision mit Recht rügt, nicht berücksichtigt und insgesamt einer Gesamtwürdigung nicht unterzogen.

Danach ist für die Revisionsinstanz zu unterstellen, daß der Kläger den Gesellschaftsanteil, ohne das der Beklagten zu offenbaren, treuhänderisch für Schulz erworben hat (BU S. 11, vgl. auch Schriftsatz v. 7.1.84, S. 10 - GA Bl. 218 - und v. 25.10.83, S. 10 - GA Bl. 173) und hinter dem Rücken der Beklagten mit Schulz, "dessen Willen er umgesetzt und von dessen Finanzierung er abgehangen habe", übereingekommen war, diesem den Grundbesitz zu verschaffen (BU S. 13). Dafür kann auch sprechen, daß der Kläger im ersten Rechtszuge eingeräumt hatte (Schriftsatz v. 7.4.1983, S. 4 - GA Bl. 79), die Grundstücke zur Finanzierung seiner Einlageschuld mit einer Eigentümergrundsuld von 500.000 DM belastet zu haben, während die Beklagte, als der Kläger von diesem Vorbringen wieder abrückte, ihrerseits behauptet und unter Beweis gestellt hat, daß der Kläger diese Grundsuld bestellt und an Schulz als seinen Geldgeber abgetreten habe (Schriftsatz v. 7.1.1984, S. 2 - GA Bl. 210).

Des weiteren ist zu unterstellen, daß sich der Pachtvertrag bei einer Gesamtbetrachtung, die das angefochtene Urteil nicht enthält, als für die Gesellschaft und damit für die Beklagte in hohem Maße als ungünstig darstellt. Die Gesellschafter haben sich jeglichen Mitspracherechts bei den vom Pächter in den ersten drei Jahren durchzuführenden Investitionen begeben. Diese stehen vielmehr vollkommen in dessen Belieben, so daß er während der Pachtzeit auf dem Anwesen wie ein Eigentümer schalten und walten kann. Trotzdem kann der Pächter die Investitionen bis zu einer Höhe von 750.000 DM nach dem Vertrag von der

Gesellschaft erstattet verlangen, und zwar ohne Einhaltung irgendeiner Mindestfrist, und ohne daß bisher ersichtlich ist, wie die Gesellschafter Beträge in dieser Größenordnung aufbringen könnten. Da der Vertrag über die Art und Weise des Ausbaus des Anwesens keinerlei Regelungen enthält, kann auch nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß der Grundbesitz aufgrund der vom Pächter vorzunehmenden Investitionen im Werte steigt und entsprechend höher belastet werden kann, und daß sich diese noch nach Ablauf des Pachtverhältnisses werterhöhend auswirken. Denn nicht jede von S. [REDACTED] vorgenommene Investition muß den objektiven Wert des Ritterguts und damit seine Beleihbarkeit erhöhen. Außerdem wäre die Beleihung des Grundbesitzes nur möglich, wenn die Gesellschaft auch in der Lage wäre, ihr etwa gewährte neue Kredite zu verzinsen. Wie ihr dies gerade zu Beginn des Pachtverhältnisses in Anbetracht der weiteren der Gesellschaft nachteiligen Vertragsbestimmung, daß der Pächter trotz der Erstattung seiner finanziellen Aufwendungen für das Anwesen in den ersten drei Jahren keine Pacht zu zahlen braucht, möglich sein soll, ist nicht ersichtlich. Im übrigen beläuft sich der nach Ablauf von drei Jahren zu zahlende Pachtzins von 13.000 DM nach dem vom Berufungsgericht übergangenen und in der Revisionsinstanz daher als zutreffend zu unterstellenden Sachvortrag der Beklagten höchstens auf die Hälfte der angemessenen Pacht. Schließlich fällt auf, daß der Vertrag keine Pachtgleitklausel enthält, obwohl er auf 30 Jahre abgeschlossen worden ist. Das Berufungsgericht erwägt noch, daß nach dem Gesellschaftsvertrag auch der Kläger zu Investitionen berechtigt gewesen wäre

und es keinen Mißbrauch der Geschäftsführungsbefugnis darstellen könnte, dieses Recht auf S. [REDACTED] zu übertragen. Das ist nicht richtig. Als Geschäftsführer der Gesellschaft hätte der Kläger bei der Entscheidung, wieviel in welcher Weise und zu welcher Zeit investiert würde, in erster Linie auf die Interessen der Gesellschaft und ihre jeweilige Zahlungsfähigkeit abstellen müssen. Schulz dagegen hatte das nach dem Pachtvertrag nicht nötig und nach seinem Brief an die Beklagte vom 22. November 1982 auch gar nicht beabsichtigt. Er wollte sich nur den "langgehegten Wunsch erfüllen, das Haus einmal von grundauf neu auszubauen", um "für die nächsten dreißig Jahre" seinen "Wohnsitz in Haus Winkel zu nehmen", während jedenfalls ursprünglich beabsichtigt war, das Anwesen gastronomisch zu nutzen. Die Behauptung des Klägers aber, es habe nur investiert werden sollen, was das Amt für Denkmalspflege bewilligen würde, findet jedenfalls im Pachtvertrag und in S. [REDACTED]' Brief keine Stütze.

Damit hat die Beklagte schlüssig ein kollusives Handeln des Klägers und des Kaufmanns S. [REDACTED] mit dem Ziel, sie mit möglichst geringem finanziellen Aufwand aus dem Anwesen hinauszudrängen, vorgetragen. Daraus folgt, daß der Kläger nach dem für die Revisionsinstanz als richtig zu unterstellenden Vortrag der Beklagten seine Vertretungsbefugnis mißbraucht hat und sich Schulz auf den Pachtvertrag nicht berufen kann, weil er den Mißbrauch kannte. In diesem Zusammenhang wird das Berufungsgericht als Hilfstatsachen auch den schon erwähnten Brief zu würdigen haben, in dem S. [REDACTED] die Beklagte fragt, ob sie glaube, daß es für ihn unmöglich wäre, die beiden Anteile vom Kläger zu erwerben;

wie sie wisse, brauche er diese Anteile schließlich nicht finanzieren zu lassen, sondern könnte sie auch ohne Eintragung im Grundbuch erhalten.

Daß ein solches Zusammenwirken des Klägers mit dem Beklagten auch die Ausschließung des Klägers aus der Gesellschaft gerechtfertigt hätte, liegt auf der Hand. Sollte es darauf überhaupt noch ankommen, so ist darauf hinzuweisen, daß das Berufungsgericht insoweit zu Unrecht eine ausdrückliche Regelung im Gesellschaftsvertrag vermißt hat, daß ein wichtiger, die Kündigung rechtfertigender Grund zugleich auch die Möglichkeit zum Ausschluß eines Gesellschafters eröffnen solle. Einer derartigen Vertragsbestimmung bedurfte es in Anbetracht von § 737 BGB gerade nicht. Nach dieser Vorschrift kann ein Gesellschafter, in dessen Person ein die übrigen Gesellschafter nach § 723 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Kündigung berechtigender Umstand eintritt, aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn der Gesellschaftsvertrag für den Kündigungsfall eine Fortsetzungsklausel enthält. Diese liegt hier vor, § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages enthält eine entsprechende Regelung. Dies bedeutet, daß der Kläger nach dem Vorbringen der Beklagten mit dem Zugang des Schreibens vom 17. Dezember 1982 aus der Gesellschaft ausgeschieden und auch aus diesem Grund nicht berechtigt sein könnte, der Beklagten gegenüber die mit der Klage verlangte Räumung des Anwesens "Rittergut Haus W[REDACTED]" geltend zu machen.

Da das Berufungsgericht den Sachverhalt unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des Mißbrauchs der Vertretungsmacht bisher nicht geprüft hat, ist die Sache

unter Aufhebung des angefochtenen Urteils im wesentlichen zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit dieses die insoweit noch erforderlichen tatsächlichen Feststellungen treffen kann. Dabei kann es selbstverständlich auch auf die vom Kläger unter Beweis gestellte Behauptung ankommen, der Inhalt des Pachtvertrages sei mit der Beklagten besprochen worden, und sie habe ihm in dessen voller Kenntnis zugestimmt (Schriftsatz vom 7.4.1983 S. 16 = GA Bl. 91 und vom 7.12.1983 S. 6/7 = GA Bl. 184 f.),

Bei der Zurückverweisung hat der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

2. Die Revision beanstandet auch zu Recht, daß das Berufungsgericht die Beklagte zur Einräumung des mittelbaren Besitzes hinsichtlich der an die Landwirte C [REDACTED] und R [REDACTED] verpachteten Teilflächen verurteilt hat. Insoweit ist die Sache zur Endentscheidung reif; denn für eine derartige Verpflichtung der Beklagten ist selbst dann keine Anspruchsgrundlage ersichtlich, wenn die Klage auch nach erneuter Prüfung durch das Berufungsgericht Erfolg haben sollte. Die Beklagte hat beide Parzellen an die Gesellschaft bürgerlichen Rechts veräußert. Die Gesellschaft ist als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. Dies hat nach § 571 BGB zur Folge, daß die Gesellschaft mittelbarer Besitzer der verpachteten Flächen geworden ist (vgl. Haase in MünchKomm., BGB, 1980, § 870 Rdn. 3; Mühl in Soergel, BGB, 11. Aufl., 1978,

§ 870 Rdn. 2). Einer besonderen Abtretung des Herausgabeanspruchs an den Erwerber gemäß § 870 BGB bedarf es in diesem Fall nicht. Der Anspruch des Klägers auf Einräumung des mittelbaren Besitzes an den verpachteten Teilflächen geht daher ins Leere, zumal der Kläger nicht einmal behauptet, daß sich die Beklagte persönlich weiterhin des alleinigen mittelbaren Besitzes berühme. Soweit die Berufung des Klägers die an die Landwirte C [REDACTED] und R [REDACTED] verpachteten Teilflächen betrifft, war sie daher unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zurückzuweisen.

Stempel

Dr. Schulze

Bundschuh

Dr. Seidl

Brandes