

10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 115/81

URTEIL

Verkündet am
16. Juni 1983
H e n c o,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma C. G. [REDACTED] Bau GmbH & Co KG, ver-
treten durch die C. Gehling GmbH, diese vertreten durch
ihren Geschäftsführer, den Kaufmann Gerhard Ki [REDACTED], Dü [REDACTED]
straße [REDACTED], Gr [REDACTED]

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Apothekerin Frau Irene N [REDACTED], I [REDACTED]-K [REDACTED]
Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juni 1983
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die
Richter Doerry, Obenhaus, Dr. Walchshöfer und Quack

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird
das Urteil des 24. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts Hamm vom
3. Februar 1981 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung
und Entscheidung, auch über die
Kosten der Revision, an das Berufungs-
gericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

10

- 3 -

Tatbestand:

Die Klägerin baute in den Jahren 1977/1979 als Generalunternehmerin in M■■■■, I■■■■-K■■■■-Straße, sechs Reiheneigenheime. Vertragsgrundlage war für sie ein von der ME■■■■-Bauträger-M■■■■ GmbH & Co KG (künftig: ME■■■■) vorbereitetes Angebot, das sie am 27. Januar 1977 unterzeichnete und alsbald an ME■■■■ zurückgab. Der Gesamtpauschalpreis sollte 970.000 DM betragen. ME■■■■ wollte das Bauvorhaben im Bauherrenmodell durchführen.

Ende April 1977 stellte die Klägerin die termingerecht begonnenen Arbeiten vorläufig ein, weil die vereinbarten Abschlagszahlungen ausblieben; sie setzte sie erst im März 1978 fort.

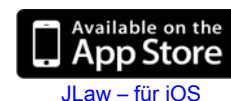
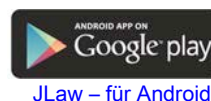
Zwischenzeitlich, am 27. Juli 1977, beauftragte die Beklagte ME■■■■ mit der Wahrnehmung ihrer Interessen als Bauherrin des Reihenhauses Nr. 6, das einschließlich Garage 242.241 DM kosten sollte. Gleichzeitig erklärte sie ihren Eintritt in die Bauherrengemeinschaft. Am 30. August 1977 erteilte die Beklagte ME■■■■ "in Kenntnis des Mustervertragswerks ... der Bauherrengemeinschaft" eine notariell beurkundete Vollmacht. Sie hat die mit dem Auftrag übernommenen Zahlungsverpflichtungen erfüllt.

Gleichwohl verlangt die Klägerin von der Beklagten Zahlung von 43.360,52 DM nebst Zinsen. Das sind nach ihrem Vortrag ein Sechstel des restlichen Werklohns sowie ein entsprechender Anteil an Finanzierungs- und sonstigen Neben-

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
[\(mobile App\)](#)



kosten. Hierzu hat sie behauptet, ME[REDACTED] habe mit ihr die Übernahme der Kosten vereinbart; sie seien vor allem während der zeitweisen Stilllegung des Bauvorhabens und infolge Zahlungsverzuges der Bauherrengemeinschaft entstanden.

Die Beklagte hat in erster Linie eingewendet, daß sie nicht Vertragspartnerin der Klägerin geworden sei; diese möge sich an ME[REDACTED] halten. Jedenfalls habe sie - die Beklagte - ME[REDACTED] eine derart weitreichende Vollmacht nicht erteilt. Die Zinsforderungen seien außerdem mangels Verzuges nicht gerechtfertigt; im übrigen verlange die Klägerin Zinseszinsen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - angenommenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter, jedoch mit Ausnahme der ursprünglich außerdem geforderten Mehrwertsteuer auf die Zinsen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht meint in erster Linie, die Klägerin habe nicht bewiesen, daß ME[REDACTED] beim Abschluß des Bauvertrages als Vertreterin der Beklagten gehandelt habe. Im Vertrage heiße es zwar, daß die Klägerin der "Bauherrengemeinschaft ME[REDACTED] 071", vertreten durch ME[REDACTED], das folgende Vertragsangebot mache. Der weitere

Wortlaut sei jedoch mehrdeutig. Es ergebe sich auch nichts dafür, daß die unklaren Formulierungen des Bauvertrages im Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag gesehen werden müßten, den ME [REDACTED] mit der Bauherrengemeinschaft geschlossen habe. Nach § 164 Abs. 2 BGB habe daher ME [REDACTED] selbst als Geschäftspartnerin der Klägerin zu gelten.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

a) In dem vorerwähnten Vertragsangebot heißt es unter anderem:

"Die Firma C. G. [REDACTED] KG - Baugesellschaft -
(die Klägerin)
macht der
Bauherrengemeinschaft ME [REDACTED] 071 - Reiheneigenheime
M [REDACTED] -Nord, ...,
- nachstehend Auftraggeber genannt -
vertreten durch ME [REDACTED] -Bauträger-M [REDACTED] GmbH
& Co KG, ...
folgendes Vertragsangebot:

1. C. G. [REDACTED] KG ist bekannt, daß sich die ME [REDACTED] -Bauträger-M [REDACTED] mit der Bildung von Bauherrengemeinschaften zur Planung und Durchführung von künftigen Bauvorhaben für diese Gemeinschaften befaßt. Namens und in Vollmacht der Bauherrengemeinschaften ist die ME [REDACTED] berechtigt, auch mit einem Generalunternehmer Verträge einzugehen.
2. Die noch zu benennenden Bauherren der Bauherrengemeinschaft ME [REDACTED] 071 werden die Grundstücke M [REDACTED] -Nord ... mit sechs Reihenhäusern nach Bauzeichnungen des Architekten ... bebauen".

Die Klägerin unterzeichnete dieses Angebot "für die C. G. [REDACTED] KG" und übersandte es anschließend ME [REDACTED]. Die auf dem Angebot "für den Auftraggeber" vorgesehene Unterschrift fehlt. Unterschrieben ist das Angebot jedoch "für die Bauherrengemeinschaft ME [REDACTED] 071 i.A.". Erteilt wurde

der Auftrag dann am 23. Februar 1977. Dazu schrieb ME [REDACTED]
der Klägerin am folgenden Tage:

"Sehr geehrter Herr G [REDACTED]

wie gestern in unserem Hause vereinbart, erhalten
Sie den Auftrag für das Objekt ME [REDACTED] 071.

Die Verträge sind von beiden Parteien gegengezeichnet
und sind wirksam ..."

Danach ist, wie die Revision mit Recht ausführt,
das Angebot der Klägerin an die "Bauherrengemeinschaft
ME [REDACTED] 071" gerichtet und auch nur für diese Bauherren-
gemeinschaft angenommen worden. Daß deren Mitglieder bei
Vertragsschluß noch nicht feststanden, ist hier ohne
Belang (BGHZ 76, 86, 90).

b) Die Bedenken, die das Berufungsgericht aus dem
Fehlen der dritten Unterschrift und aus dem weiteren Wort-
laut des Vertrages herleitet, greifen demgegenüber nicht
durch.

aa) Wenn die Bauherrengemeinschaft Vertragspartner
werden sollte, war die "für den Auftraggeber" vorgesehene
Unterschrift neben der "für die Bauherrengemeinschaft"
geleisteten überflüssig; sie hätte dort nur wiederholt
werden können. Unklar wäre der Vertrag vielmehr erst
geworden, wenn ME [REDACTED] ihn, wie das Berufungsgericht meint,
neben der Bauherrengemeinschaft "für den Auftraggeber"
hätte unterschreiben sollen. Gerade das ist aber nicht
geschehen. Die Beteiligten haben nur die Unterschriften
der Klägerin und der Bauherrengemeinschaft für erforderlich
gehalten und damit eindeutig zum Ausdruck gebracht, wer
Vertragspartei sein sollte.

bb) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist auch der weitere Inhalt des Vertrages, insbesondere dessen Nr. 3 b), mit der Vertreterstellung von ME[REDACTED] durchaus vereinbar. Diese Bestimmung lautet im wesentlichen:

"Die C. G. [REDACTED] KG gibt hiermit der Auftraggeberin für die Bauherren die Garantie, daß das Bauobjekt zeitgerecht und so erstellt wird, wie es in diesem Vertrag und den zum Gegenstand dieses Vertrages gemachten Bestimmungen entspricht. Die C. G. [REDACTED] KG verpflichtet sich, sämtliche Arbeiten nach bestem Vermögen gewissenhaft im Namen und für Rechnung der Bauherren, diese vertreten durch ME [REDACTED], zu vergeben, ... Die C. G. [REDACTED] KG gewährleistet dem Auftraggeber auch, ihm alle Maßnahmen von der Hand zu halten, die für eine einwandfreie und vertragsgemäße Übergabe an die Bauherren erforderlich sind".

Diese Regelung läßt sich - wie auch die sich daran anschließenden Vertragsbestimmungen - zwangslos dahin verstehen, daß die am Verträge unmittelbar Beteiligten die Bauherrngemeinschaft, die sich in einem Gesellschaftsvertrage zusammengeschlossen hatte, unter Verkennung der Rechtslage als ein von den einzelnen Bauherren unabhängiges Gebilde verstanden hatten, das für die Bauherren deren Interessen als Auftraggeber gegenüber der Klägerin wahrzunehmen hatte. Daß ME [REDACTED] nur als Vertreterin der Bauherren tätig werden sollte, wird überdies auch dort ausdrücklich erklärt.

2. Das Berufungsgericht meint vorsorglich, selbst wenn anzunehmen wäre, daß ME [REDACTED] Vertreterin der Bauherrngemeinschaft gewesen sei, so habe sie im Verhältnis zur Beklagten doch ohne Vertretungsmacht gehandelt. Nach dem Vortrag der Klägerin stehe nicht einmal fest, daß ME [REDACTED] den Vertrag auch für die Beklagte abgeschlossen

habe. Außerdem sei nicht davon auszugehen, daß die Beklagte den Bauvertrag genehmigt habe.

Auch das rügt die Revision mit Recht.

a) Der Vertrag enthält zwar einen Zusatz, wonach nur fünf Reihenhäuser zu erstellen seien. Es ist auch unstreitig, daß die Beklagte zur Zeit des Vertragschlusses noch nicht zur Bauherrengemeinschaft gehörte, bis dahin vielmehr nur fünf Interessenten für das Projekt gefunden waren. Ebensowenig besteht aber Streit darüber, daß ME [REDACTED] der Klägerin am 29. Juli 1977 telefonisch mitgeteilt hat, "das letzte (also das sechste) Haus ... (sei) an eine Apothekerin verkauft", sie schätze, "daß Ende nächster Woche gezahlt und das Bauvorhaben weitergeführt werden" könne. Spätestens seit jenem Tage hat die Klägerin daher im Einverständnis mit der die Bauherrengemeinschaft vertretenden ME [REDACTED] auch für die Beklagte gebaut. Daß der ursprünglich ohnehin für die Errichtung von sechs Häusern geplante Bauvertrag auch hierfür verbindlich sein sollte, versteht sich von selbst und brauchte entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht noch schriftlich festgehalten zu werden. Entscheidend ist, daß die Beteiligten die Maßgeblichkeit des mündlich Vereinbarten gewollt hatten. Die Ergänzung des Vertrages ist deshalb trotz der dort vorgesehenen Schriftform wirksam (Senatsurteile NJW 1975, 1744 Nr. 7, 1745 und vom 29. November 1973 - VII ZR 205/71 = BauR 1974, 206, 207 = WM 1974, 105 mit Nachw.).

b) Daß die Beklagte eine entsprechende Vollmacht erteilt bzw. die sich auf den Bauvertrag beziehenden

Erklärungen der ME [REDACTED] genehmigt hat, ergibt sich zunächst aus ihrem "Auftrag" vom 27. Juli 1977. Dort wurde ME [REDACTED] damit betraut, für die Beklagte deren "Geschäfte bei Vorbereitung, Durchführung, Finanzierung ... des Bauvorhabens (zu) besorgen". Dazu war die Genehmigung bzw. die Erweiterung des Bauvertrages auf die Errichtung von sechs Häusern auch im Namen der Beklagten, die Bauherrin, nicht Ersterwerberin werden wollte und sollte, unerlässlich. Das ergibt sich aber auch aus der notariellen Vollmacht der Beklagten vom 30. August 1977, durch die ME [REDACTED] ermächtigt wurde, die Beklagte "in der Geschäftsführung und Vertretung (der) ... Bauherrengemeinschaft zu vertreten und den Beitritt zu dieser zu erklären ..." sowie "sämtliche zur Erreichung des Gesellschaftszweckes der Bauherrengemeinschaft erforderlichen Maßnahmen durchzuführen".

c) Wenn das Berufungsgericht dazu meint, diese Vollmacht sei bei Berücksichtigung des Gesellschaftszwecks "auf die im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile des Bauwerkes beschränkt", so ist das mit dem unstreitigen Inhalt des Gesellschaftsvertrages unvereinbar.

Gesellschaftszweck war die Errichtung von Eigentumswohnungen. Das ergibt sich bereits aus der Vorbemerkung zum Gesellschaftsvertrag und ist in § 2 dieses Vertrages näher ausgeführt. Dort sind nicht nur die vom Berufungsgericht erörterten, sich allein auf das Gemeinschaftseigentum beziehenden Aufgaben erwähnt; es heißt auch:

- "1. Ausschließlicher Zweck der Gesellschaft ist die einheitliche Wahrnehmung und Ausübung der Bauherrenrechte aller Bauherren, soweit dies für die Errichtung der Gesamtbaumaßnahme erforderlich erscheint. ...

2. Insbesondere hinsichtlich nachfolgend aufgeführter Gegenstände ist eine einheitliche Wahrnehmung und Ausübung der Bauherrenrechte erforderlich, und zwar bezüglich
- a) ...
 - b) ...
 - c) der Abgabe von Erklärungen (gegen)über ... Bauhandwerkern und Architekten;
 - d) ..."

Nach § 4 des Gesellschaftsvertrages sollte zwar die Geschäftsführung den Gesellschaftern gemeinsam obliegen; vorgesehen war dort aber auch, daß ME [REDACTED] die Geschäftsführung und die Vertretung für die Gesellschafter übernahm und daß die Bauherren ihr hierfür eine besondere Vollmacht erteilten. Diese Vollmacht hat ME [REDACTED] dann am 30. August 1977 von der Beklagten erhalten.

d) Schließlich ergibt auch der Baubetreuungsvertrag, daß die Vollmacht sich auf die unmittelbare Beteiligung der Beklagten an dem Bauvertrag erstrecken sollte. Dieser Betreuungsvertrag setzt zwar eine Vollmacht voraus; er erläutert aber den Umfang der Pflichten, die ME [REDACTED] als Baubetreuerin - nicht, wie das Berufungsgericht irrtümlich meint, als Bauträgerin - übernommen hat. So heißt es in § 2 des Baubetreuungsvertrages:

"Der Baubetreuer hat den ... Betreuungsauftrag ... zu erfüllen. Er wird den Auftraggeber im Rahmen der dazu erteilten Vollmacht vertreten und alle Rechtshandlungen, die zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens erforderlich sind - auch soweit sie nicht ausdrücklich in diesen Vertragsbedingungen genannt sind -, im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers vornehmen. ..."

Da ME [REDACTED] nur als Vertreterin der Beklagten handeln sollte, konnte das geplante Bauvorhaben nur verwirklicht

werden, wenn die Beklagte Vertragspartei der Klägerin wurde; sie mußte also damit einverstanden sein.

II.

Das angefochtene Urteil kann danach nicht bestehen bleiben, es muß aufgehoben werden. Das Berufungsgericht hat nunmehr zu prüfen, ob und in welcher Höhe die Klägerin von der Beklagten als ihrer Vertragspartnerin noch restlichen Werklohn zu beanspruchen hat. Dabei wird es die von ihm - von seinem Standpunkt aus zu Recht - noch nicht erörterte Frage zu klären haben, ob die Vollmacht der Beklagten auch diejenigen Vereinbarungen deckt, die ME[REDACTED] mit der Klägerin über die Kosten der zeitweiligen Stilllegung des Bauvorhabens, über die Zwischenfinanzierung durch Wechsel oder über den sich möglicherweise nur auf ein anderes Haus beziehenden Nachtragsauftrag getroffen hat.

Der Senat hat bereits früher bezweifelt, daß der Bauherr den Baubetreuer auch zu einer Nebenabrede, wie etwa zum Abschluß einer Schiedsgerichtsvereinbarung, bevollmächtigt hat (BGHZ 76, 86, 90). Hier wird es auf die Gesamtwürdigung der Verträge ankommen, in deren Kenntnis die Beklagte der ME[REDACTED] die Vollmacht erteilt hat. Läßt sich Näheres nicht feststellen, richtet sich die Reichweite der Vollmacht nach Treu und Glauben sowie nach der Verkehrssitte. Dabei mag - soweit die Interessenlage ähnlich ist - auf die Grundsätze zurückgegriffen werden können, die der Senat zum Umfang der Vollmacht des Archi-

tekten entwickelt hat (vgl. dazu das Senatsurteil NJW 1978, 995 mit Nachw.). Der Bauherr hat zwar sämtliche Kosten zu tragen, die mit der Durchführung seines Bauvorhabens erwartungsgemäß zusammenhängen. Selbst wenn er die von ihm geschuldeten Zahlungen vollständig und rechtzeitig an den Baubetreuer geleistet hat, muß er also für etwa offengebliebene Werklohnforderungen der Unternehmer anteilig mit den anderen Bauherren aufkommen. Daß der Baubetreuer die Bauherren auch zur Übernahme solcher Kosten verpflichten dürfe, die auf eine erkennbar unzureichende Finanzierungsplanung des Baubetreibers zurückzuführen sind, wird der Unternehmer aber kaum erwarten dürfen.

Girisch

Doerry

Obenhaus

Walchshöfer

Quack

Charge0123_P