

4

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 184/78

URTEIL

Verkündet am

17. Januar 1980

Henco,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma S [REDACTED] H [REDACTED] AG, vertreten durch ihren
Vorstand, Hartmund B [REDACTED], Walter P [REDACTED] und Hermann T [REDACTED],
O [REDACTED]straße [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma S [REDACTED] H [REDACTED] GmbH, vertreten durch die
Geschäftsführer Wolfgang G [REDACTED], Dr. Gerhard H [REDACTED] und
Lothar K [REDACTED]. In der H [REDACTED], E [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Meise, Dr. Recken und Bliesener

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 16. Mai 1978 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Stadt H[REDACTED] plante im Jahre 1970, in H[REDACTED]-L[REDACTED] ein neues Wohn- und Geschäftszentrum zu errichten, das sog. I[REDACTED]-Zentrum. Sie stellte die notwendigen Grundstücke zur Verfügung und übertrug die Verwirklichung des Bauvorhabens der Firma C[REDACTED]-Bau KG, Baubetreuungs GmbH & Co, L[REDACTED] (künftig "C[REDACTED]-Bau"). An den zu erstellenden Gebäuden sollte durchweg Wohnungs- und Teileigentum gebildet werden.

Die beklagte Aktiengesellschaft (Stadtwerke) beabsichtigte, innerhalb dieses Stadtmittelpunkts ein Verwaltungsgebäude mit 20 Geschossen und einer Tiefgarage zu errichten. Sie schloß am 4. Juni 1970 mit der C[REDACTED]-Bau

einen "Betreuungsvertrag". Darin heißt es, daß die in einem Baukörper zusammengefaßten Raumeinheiten von der Beklagten im eigenen Namen und für eigene Rechnung erstellt werden (§ 1) und die C-Bau im Wege der Vollbetreuung beauftragt und ermächtigt wird, das Bauvorhaben im Namen und für Rechnung des Bauherrn vorzubereiten und durchzuführen (§§ 2, 3). Alle Bauleistungen sollte die Baubetreuungsgesellschaft für den Bauherrn in dessen Namen und für dessen Rechnung vergeben, gegebenenfalls im Namen der Gesamtheit aller Bauherren (§ 5). Im Interesse einheitlicher Rechtsverfolgung hatte die C-Bau die Gewährleistungsansprüche der Bauherren wahrzunehmen (§ 10). Die Herstellungskosten waren (ohne Grundstück) "bindend" auf 25.557.325 DM festgelegt worden und konnten sich nur unter gewissen Voraussetzungen verändern. Rechnung über die Herstellungskosten brauchte die C-Bau nicht zu legen (§ 11). Die Beklagte finanzierte den Bau selbst und hatte dem Baufortschritt entsprechend Zahlungen an die Betreuungsgesellschaft zu leisten. Sie konnte den Nachweis verlangen, daß die von der Betreuerin angeforderten Zahlungen an die Bauhandwerker weitergeleitet worden sind (§ 12). Die Beklagte erwarb später die zu den Raumeinheiten gehörenden Miteigentumsanteile am Grundstück (verbunden mit dem Sondereigentum an den Raumeinheiten) unmittelbar von der Stadt H.

Die C-Bau vergab vom Jahre 1972 an die Arbeiten an die Bauhandwerker. Die Klägerin übernahm die Starkstrominstallation sowie die Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper. In dem mit ihr abgeschlossenen Werkvertrag vom 15. Dezember 1972/11. Januar 1973 ist als



41

"Bauherr", der den Auftrag erteilt, die "Bauherrengemeinschaft Stadtmittelpunkt I███-Zentrum H███" vertreten durch die C███-Bau KG" angeführt. Die sich anschließenden Nachtragsverträge hat die C███-Bau überwiegend außerdem unter Verwendung eines Stempelaufdrucks "für die Bauherrengemeinschaft Ihme-Zentrum vertreten durch die C███-Bau KG als Baubetreuungsgesellschaft unterzeichnet. In einer am 15. Dezember 1972 getroffenen Schiedsgerichtsvereinbarung ist die "Bauherrengemeinschaft" nicht als Vertragspartnerin bezeichnet; die C███-Bau hat die Vereinbarung aber auch nicht unterzeichnet. Der gesamte Rechnungs- und Zahlungsverkehr wurde zunächst über die C███-Bau abgewickelt. Auf sie als Vertreterin der "Bauherrengemeinschaft" hatte die Klägerin ihre Rechnungen ausgestellt. 1976 geriet die C███-Bau in Vermögensverfall.

Die Klägerin verlangt nunmehr von der Beklagten anteiligen Restwerklohn für Arbeiten an ihrem Sondergut und an ihre Raumeinheiten betreffendem gemeinschaftlichen Eigentum in Höhe von jetzt noch 235.860,23 DM nebst Zinsen. Sie hatte zunächst 874.808,74 DM eingeklagt, läßt sich aber eine nach Einreichung der Klage von der Beklagten geleistete Zahlung von 512.663,13 DM anrechnen. Von dem verbleibenden Betrag hat das Landgericht die Klage in Höhe von 126.285,38 DM abgewiesen und im übrigen den Klaganspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der - angenommenen - Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, verfolgt die Beklagte die volle Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht nimmt an, daß die C■■-Bau die Werkverträge mit der Klägerin nicht im eigenen Namen, sondern im Namen der Beklagten als Mitglied der "Bauherrengemeinschaft" abgeschlossen habe und dazu auch von der Beklagten aufgrund des Betreuungsvertrags vom 4. Juni 1970 bevollmächtigt gewesen sei. Der Wortlaut des Auftrags und der Nachtragsaufträge sowie des Betreuungsvertrags sei eindeutig. Ein übereinstimmender gegenteiliger Wille der Parteien, daß gleichwohl die C■■-Bau die alleinige Vertragspartnerin der Klägerin hätte werden sollen, sei nicht feststellbar. Aus den gesamten Umständen ergebe sich das nicht, auch nicht aus der Fassung der Schiedsgerichtsvereinbarung. Da steuerliche Gründe für die gewählte Gestaltung der Werkverträge maßgebend gewesen seien, müsse die bürgerlich-rechtliche Gestaltung auch ernsthaft gewollt gewesen sein. Die bloße Behauptung, die Parteien hätten übereinstimmend etwas anderes gewollt, als in dem eindeutig formulierten schriftlichen Vertrag niedergelegt ist, genüge nicht. Daraus, daß die Klägerin nunmehr versuche, auf dem Grundbesitz der C■■-Bau ihre Außenstände zu sichern, könne für die Beurteilung des Rechtsverhältnisses zwischen den Parteien Entscheidendes nicht hergeleitet werden. Bei der zur Zeit noch ungeklärten Rechtslage sei es verständlich, wenn die Klägerin die bestmögliche Sicherung ihrer noch offenstehenden Forderungen zu erreichen versuche, zumal die C■■-Bau auch selbst als Bauherrin aufgetreten sei.

2. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Der Senat hatte sich schon einmal mit der Frage zu befassen, wer bei einer Vertragsgestaltung wie der vorliegenden Vertragspartner der Bauhandwerker wird, die Bauherren oder der Baubetreuer (BGHZ 67, 334, ausführlicher abgedruckt in NJW 1977, 294). Der Senat hat damals bei eindeutigem Wortlaut des Vertrags, wonach die Bauherren, vertreten durch den Baubetreuer, Auftraggeber waren, keinen übereinstimmenden gegenteiligen Willen der Vertragschließenden angenommen, daß Auftraggeber allein der Baubetreuer sein solle, weil der Bauhandwerker seine Auftraggeber bei Vertragsschluß etwa schon kennen mußte und nie mit einer Vielzahl ihm zunächst unbekannter Bauherren abschließen wolle. Es besage auch nichts, wenn der Baubetreuer den Rechnungs- und Zahlungsverkehr abwickle, weil das zu seinen Pflichten gegenüber dem Bauherren gehöre. Die Vereinbarung eines pauschalen Gesamtpreises für mehrere Wohnblöcke spreche ebenfalls nicht für eine Vertragspartnerschaft nur des Baubetreuers. An einer entsprechenden Vollmacht des Betreuers zur Vergabe der Bauarbeiten im Namen der Bauherren fehle es nicht, selbst wenn mit diesen ein Festpreis vereinbart sei, der dann als Preisgarantie des Betreuers zu deuten sei. Gewisse Risiken doppelter Inanspruchnahme seien nicht zu vermeiden, vor allem, wenn mit dem Abschluß der Bauverträge im Namen des Bauherren der Zweck verfolgt werde, dem Betreuten steuerliche Vorteile zu verschaffen, wie das in aller Regel der Fall sei. Für die steuerliche Anerkennung sei erforderlich, daß die jeweils gewählte bürgerlich-rechtliche Gestaltung ernsthaft gewollt sei. Eine bestimmte vertragliche Regelung könne nicht gleichzeitig als steuerrecht-

lich gewollt und als zivilrechtlich nicht gewollt angesehen werden.

Die Senatsentscheidung hat Zustimmung gefunden (vgl. etwa Crezelius NJW 1978, 2158 und Wolfsteiner DNotZ 1979, 579 Fußn. 3, 591 Fußn. 21). Sie ist aber auch auf Kritik gestoßen (vgl. z.B. LG Arnsberg NJW 1978, 1588; Brych (wie schon früher) Betrieb 1979, 1589 und in Reithmann/Brych/Manhart, Kauf vom Bauträger, 3. Aufl., Rdn. 50, 51).

An ihr ist festzuhalten. Die insoweit entwickelten Grundsätze gelten auch für ein Bauvorhaben der hier in Frage stehenden Art.

a) Der Wortlaut der abgeschlossenen Werkverträge ist eindeutig. Danach hat die Klägerin den Vertrag mit der "Bauherrengemeinschaft Stadtmitte-Projekt vertreten durch" die Baubetreuerin geschlossen. Eine solche Kurzbezeichnung genügt (vgl. BGH NJW 1977, 294 m.N.; vgl. auch das Senatsurteil NJW 1977, 1686 zur Bezeichnung einer Wohnungseigentümergeinschaft). An der nötigen Bestimmbarkeit fehlt es nicht. Die Mitglieder der Bauherrengemeinschaft sind unschwer über die für das örtlich genau bezeichnete Bauvorhaben abgeschlossenen Erwerbs- und Betreuungsverträge zu ermitteln. Ob die Mitglieder bei Abschluß des Bauvertrags schon alle feststanden, ist bei der hier gewählten Vertragsgestaltung unerheblich.

Ferner brauchte in dem Werkvertrag keineswegs die Quote festgelegt zu werden, zu der der einzelne "Bauherr" den Werklohn schuldete. Zwar haftet er in aller

Regel - auch hier - für die Herstellungskosten nur anteilig (st. Rspr., erst neuerdings wieder BGHZ 75, 26). Das hindert aber nicht, daß die künftigen Wohnungs- und Teileigentümer in einer Bauerrichtungsgemeinschaft gegenüber den Bauhandwerkern auftreten, ohne dabei ihre jeweiligen Anteile schon auszuweisen.

b) Der eindeutige Wortlaut des Vertrags wäre nur dann nicht maßgebend, wenn ihm der gegenteilige über-einstimmende Wille der Vertragsschließenden entgegenstände, daß Auftraggeberin allein die Baubetreuerin sein solle (vgl. Senatsurteil NJW 1977, 294 m.N.). Das ist jedoch nicht der Fall.

aa) Wenn die Schiedsgerichtsvereinbarung, also eine Nebenabrede, die übrigens von der C-Bau nicht unterschrieben worden ist, bei der Bezeichnung der Vertragspartner nicht ganz mit dem Werkvertrag übereinstimmt, sondern darin die Baubetreuerin unmittelbar genannt ist, so besagt das noch nicht, daß sie überhaupt Auftraggeberin hätte sein sollen. Zum einen ließe sich eher der Schluß ziehen, daß eine solche Nebenabrede dem Hauptvertrag folgt, wobei freilich zweifelhaft sein kann, ob die Baubetreuerin zum Abschluß einer Schiedsgerichtsvereinbarung von den Bauherren bevollmächtigt war. Zum anderen aber konnte eine lediglich zwischen den Bauhandwerkern und der Baubetreuerin geltende Schiedsgerichtsvereinbarung durchaus sinnvoll sein. Denn teilweise trat die C-Bau selbst mit als Bauherrin auf; soweit sie noch ohne Vertretungsmacht handelte, konnte sie gemäß § 179 BGB auf Erfüllung in Anspruch genommen

werden. Schließlich war im Interesse einheitlicher Rechtsverfolgung ausschließlich sie ermächtigt, Gewährleistungsansprüche gegen die Bauhandwerker geltend zu machen.

bb) Aus dem Umfang des Bauvorhabens und der damit verbur großen Zahl der zu erwartenden Bauherren läßt sich ebenfalls nicht der übereinstimmende Wille der Vertragsschließenden herleiten, nur die Baubetreuerin habe der Vertragspartner der Bauhandwerker sein sollen.

Zwar ging es in der mehrfach erwähnten Senatsentscheidung BGHZ 67, 334 = NJW 1977, 294 um die Erstellung von drei wohnblockartigen Mehrfamilienhäusern mit einer nur begrenzten Zahl beteiligter Bauherren. Der Senat hatte es aber auch schon mit umfangreicheren Bauherrengemeinschaften zu tun: so waren es z.B. in der Sache NJW 1979, 2101 insgesamt 25 Wohneinheiten; im Urteil vom 6. April 1978 - VII ZR 57/77 = BauR 1978, 317 ging es um eine "größere Anzahl" von Erwerbern. In dem vom VIII. Zivilsenat entschiedenen Verfahren NJW 1959, 2160 waren an der Aufbaugemeinschaft 67 Wohnungseigentümer beteiligt.

Stadtmitteprojekte der hier in Frage stehenden Art sind zwar noch umfangreicher. Sie umfassen zudem verschiedenartige Raumeinheiten, solche die Wohnzwecken und solche die gewerblichen Zwecken dienen. Das macht aber keinen durchgreifenden Unterschied. Auch reine Wohnanlagen brauchen keineswegs einheitlich gestaltet zu sein, sondern können aus verschiedenartigen Eigentumswohnungen mit unterschiedlicher Verbindung zu ge-

meinschaftlichen Einrichtungen, etwa einem Schwimmbad, bestehen. Nicht selten befinden sich jedoch im Erdgeschoß solcher Wohnanlagen gewerbliche Räume, an denen Teileigentum begründet wird. Es ist nicht zu erkennen, warum das den Zusammenschluß aller Erwerber zu einer Bauerrichtungsgemeinschaft hindern soll. Je größer die Zahl der Beteiligten ist, desto schwieriger wird es zwar für sie, das vorgesehene Bauvorhaben gemeinschaftlich ohne fremde Hilfe zu verwirklichen. Das bedeutet aber nur, daß dann die Vereinigung aller den Bauherren obliegenden Aufgaben in einer Hand unumgänglich erscheint. Diese Funktion kann und soll aber gerade der Baubetreuer übernehmen (BGH BauR 1978, 317, 318). Deswegen ist es für die Erwerber nicht etwa unmöglich oder auch nur untunlich, eine Bauerrichtungsgemeinschaft zu bilden, in deren Namen der Baubetreuer dann tätig wird. Umfangreiche und komplizierte Bauvorhaben zur Errichtung von Wohnungs- und Teileigentum mögen besonders gearteter Betreuung bedürfen. Gleichwohl können sie von den Erwerbern der Raumeinheiten als Bauherrengemeinschaft und müssen nicht zwangsläufig von einem Bauträger im eigenen Namen errichtet werden, der dann auch der alleinige Auftraggeber der Bauhandwerker wäre.

Stadtmitteprojekte mögen, was den Umfang und die Art der jeweiligen Vorhaben angeht, den bisher geläufigen Rahmen überschreiten. Dem Wesen nach unterscheiden sie sich von schon bekannten, gemischten Wohn- und Geschäftsanlagen aber nicht. Daher ist es nicht gerechtfertigt, sie anders zu behandeln und allein aus ihrem Umfang und ihrer Eigenart auf den übereinstimmenden Willen der Partner der zur Errichtung der Gebäude abge-

schlossenen Werkverträge zu schließen, daß nicht die ausdrücklich genannte Bauherrengemeinschaft, sondern ausschließlich der Baubetreuer Auftraggeber der Handwerker sein solle. Eine andere Frage ist, wie in solchen Fällen die "anteilige" Haftung des einzelnen Bauherren zu bemessen ist, vor allem wenn und soweit sich Leistungen der Handwerker auf Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum trennen lassen. Schwierigkeiten, die insoweit auftreten könnten, erscheinen nicht unüberwindbar, so daß auch aus diesem Grund nicht angenommen werden kann, eine Vertragspartnerschaft der Bauherren zu den Bauhandwerkern scheide nach ihrem übereinstimmenden Willen aus.

cc) Das läßt sich im übrigen auch nicht deshalb annehmen, weil es bei derartigen Bauvorhaben den Bauhandwerkern keineswegs gleichgültig sein kann und auch nicht ist, wer ihr Vertragspartner wird. Es geht zu einem erheblichen Teil um kostspielige Objekte mit beachtlichem gewerblichen Nutzwert, für die nur Erwerber mit entsprechender finanzieller Leistungsfähigkeit in Frage kommen, etwa Immobilienfonds oder Aktiengesellschaften, wie die beklagten Stadtwerke. Deren finanzielle Leistungsfähigkeit wird sogar in der Regel auf Dauer die des jeweiligen Baubetreuungsunternehmens übertreffen. Die Bauhandwerker müssen daher daran interessiert sein, Werklohnansprüche (mit allen Sicherungsmöglichkeiten) gerade gegen die Erwerber zu erhalten, denen als Wohnungs- bzw. Teileigentümer, also auch Miteigentümer am Grundstück, die Bauleistungen tatsächlich zufließen.

Ihrem unbezweifelbaren weiteren Interesse, es bei Errichtung des Baues und Abwicklung des gesamten Vorhabens

nicht ständig mit einer Vielzahl von Bauherren zu tun zu haben, wird schon dadurch hinreichend Rechnung getragen, daß alle Bauherrenfunktionen allein vom Baubetreuer wahrgenommen werden. Dieser wiederum kann den von ihm erstrebten Gewinn auch dann erzielen, wenn er nicht Vertragspartner der Bauhandwerker ist, aber mit den von ihm betreuten Bauherren - wie hier - Festpreise vereinbart hat, über die er bei normaler Abwicklung des Bauvorhabens nicht abrechnen muß.

dd) Deshalb besagt es auch nichts, wenn die Klägerin zunächst ihre nach dem einheitlich mit der Bauherrengemeinschaft geschlossenen Bauvertrag erbrachten Leistungen einheitlich, also ohne Aufteilung auf die einzelnen Bauherren, mit der Baubetreuerin abgerechnet hat. In deren Händen, aber eben als Betreuerin, lag nach dem Willen sowohl der Bauherren, wie der Bauhandwerker der gesamte Rechnungs- und Zahlungsverkehr. Diese Vereinfachung lag im Interesse aller Beteiligten und hätte bei normaler Abwicklung des Bauvorhabens zu keinen Weiterungen geführt. Darauf kommt es allein an, alles andere wäre eine unzulässige rückschauende Betrachtung. Denn die vereinfachende Handhabung des Rechnungs- und Zahlungsverkehrs war von vornherein für beide Teile nicht ohne Risiko. Es war vorauszusehen, daß bei Störungen in der Abwicklung des Bauvorhabens die Bauhandwerker in Schwierigkeiten geraten konnten, ihre zusammengefaßten Abrechnungen nunmehr aufgliedern zu müssen, während es für die Bauherren zu Unklarheiten kommen konnte, wie vom Baubetreuer an die Handwerker weitergeleitete Zahlungen zu verrechnen sind. Beidem wäre vorzubeugen ge-

wesen. Tatsächlich war hier der Beklagten in dem Betreuungsvertrag (§ 12 Abs. 3) das Recht eingeräumt, von der C-Bau den Nachweis zu verlangen, daß sie die an sie geleisteten Zahlungen an die Bauhandwerker abgeführt hatte, die an der Erstellung des Raumeigentums der Beklagten beteiligt waren. Aber selbst wenn es an einer solchen Regelung fehlt, kann daraus nicht geschlossen werden, daß die Vertragspartner übereinstimmend eine einseitig für die Bauherren risikolose Vertragsgestaltung gewollt haben, nämlich, daß die Baubetreuerin der wahre Vertragspartner der Bauhandwerker sein sollte.

ee) Dabei bliebe außerdem das Interesse außer Betracht, das die Erwerber daran haben, die Bauverträge tatsächlich in ihrem Namen abschließen zu lassen, um sich die mit dem gewählten "Bauherrenmodell" verbundenen steuerlichen Vorteile zu verschaffen. Solche steuerlichen Anreize spielen beim Erwerb von Objekten der hier in Frage stehenden Art eine erhebliche Rolle.

Ob die erstrebten Steuervorteile erreicht werden, hängt von verschiedenen Voraussetzungen ab, die erfüllt sein müssen, damit der Steuerpflichtige als "Bauherr" anerkannt wird. Er wird das nur, wenn er auf eigene Rechnung und Gefahr baut oder bauen läßt, was unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nach dem wirklichen Gehalt der von den Parteien getroffenen Vereinbarungen und deren tatsächlicher Durchführung zu entscheiden ist (§ 7 Abs. 5 a.F. EStG, § 11 c EStDV, Abschnitt 56 a.F. EStR; vgl. auch BFHE 90, 534, 537). Wenn danach auch nicht immer sicher vorausgesagt werden kann, ob ein Bauinteressent schließlich als "Bauherr"

anerkannt wird, so ist ihm die Anerkennung jedoch grundsätzlich bereits dann zu versagen, wenn er aus den Verträgen über die Ausführung des Bauvorhabens weder berechtigt noch verpflichtet wird.

Daran hat schon der sog. Bauherrenenerlaß des Bundesfinanzministeriums vom 31. August 1972 (BStBl I 486 = Betrieb 1972, 1749) in Buchstabe i) angeknüpft. Dabei sind die Oberfinanzdirektionen geblieben (vgl. die Rundverfügungen der OFD Hannover vom 12. September 1977 = Betrieb 1977, 2204 und vom 2. Oktober 1978 = Betrieb 1978, 2047). Auch der Bundesfinanzhof hat sich dem angeschlossen (vgl. Urteil vom 15. März 1973 BStBl. II 593 = Betrieb 1973, 1628; vgl. auch das zum Investitionszulagengesetz ergangene Urteil vom 25. Juni 1976 BStBl II 728 = Betrieb 1976, 1893). Es ist deshalb zur Anerkennung der steuerlichen Bauherreneigenschaft in der Regel - bis auf seltene Ausnahmen - unumgänglich, daß die Verträge über die Bauausführung mit den einzelnen Unternehmern in offener Stellvertretung für die Bauinteressenten abgeschlossen werden.

Wenn daher die Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum an dem Stadtmittelpunkt überhaupt die Aussicht haben wollten, steuerlich als Bauherren anerkannt zu werden, mußten sie die Verträge mit den Bauhandwerkern unmittelbar abschließen, so wie es nach dem eindeutigen Wortlaut der Bauverträge hier auch geschehen ist. Dabei war für die steuerliche Anerkennung erforderlich, daß die gewählte bürgerlich-rechtliche Gestaltung auch ernsthaft gewollt war (BGHZ 67, 334, 338 m.N.). Da die Errichtung der Wohn- und Geschäftszentren die Billigung

der zuständigen Behörden gefunden haben muß und den Interessenten auch steuerliche Anreize für den Erwerb geboten werden sollten, mögen die Finanzbehörden später bei der Anwendung des Bauherrenenerlasses nicht kleinlich gewesen sein. Daß sie von dem Erfordernis der unmittelbaren Berechtigung und Verpflichtung der Interessenten aus den Verträgen über die Ausführung des Bauvorhabens abgehen würden, war jedoch schon aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen Projekten nicht zu erwarten. Denn dann hätten die Interessenten schwerlich das für einen Bauherrn typische Risiko getragen, auf das es für die Anerkennung der Bauherreneigenschaft schon immer ankam. Dem haben die Parteien und die Baubetreuerin mit der gewählten Vertragsgestaltung ersichtlich vorbeugen wollen. Das allein ist entscheidend.

Bei dieser Sachlage muß davon ausgegangen werden, daß der Abschluß der Werkverträge zwischen den Parteien, so wie es ihr eindeutiger Wortlaut wiedergibt, auch ernstlich gewollt war. Wäre er es nicht, würde das bedeuten, daß sie zur Täuschung der Finanzbehörden so abgefaßt worden wären. Das kann den Parteien nicht unterstellt werden.

ff) Soweit die Klägerin sich, nachdem es zu Störungen bei der Abwicklung des Bauvorhabens gekommen war, zunächst an die C-Bau gehalten hat, um von ihr die noch ausstehenden Zahlungen zu erhalten, kann daraus für die Frage, wer die Partner der vor Baubeginn abgeschlossenen Werkverträge sind, nichts hergeleitet werden. Abgesehen davon, daß diese Maßnahmen mittelbar auch der Entlastung der Bauherren dienten,

von denen die Klägerin nichts einzufordern brauchte, soweit sie von der C-Bau befriedigt wurde, machte sich die Klägerin damit lediglich den Standpunkt der C-Bau zu eigen, selbst Vertragspartnerin zu sein. Das bot der Klägerin die Möglichkeit, unter Umständen schneller zu ihrem Geld zu kommen. Dagegen läßt ihr Verhalten nicht den Schluß zu, sie habe von Anfang an nur die C-Bau in deren Einvernehmen als Auftraggeberin angesehen.

Das gilt auch, soweit sich die Klägerin um eine Sicherung ihrer Außenstände jeweils auf Grundbesitz der C-Bau bemüht hat. Denn dabei handelte es sich um Notmaßnahmen, zu denen sich die Klägerin veranlaßt sehen mußte, als die C-Bau in Zahlungsverzug geraten war. Die Rechtslage war zu dieser Zeit für die Klägerin gerade dadurch unübersichtlich geworden, daß die C-Bau den Standpunkt einnahm, entgegen dem eindeutigen Vertragswortlaut alleinige Vertragspartnerin der Klägerin zu sein. Außerdem ist die C-Bau zum Teil selbst als Bauherrin aufgetreten, gehört also den "Bauherrengemeinschaften" an, deren Mitglieder die Klägerin ursprünglich sogar als Gesamtschuldner in Anspruch nehmen zu können glaubte. Mit Recht hat es deshalb das Berufungsgericht unter den gegebenen Umständen als verständlich angesehen, daß die Klägerin bestmögliche Sicherung angestrebt und dabei weitgehend dem von der C-Bau eingenommenen Standpunkt Rechnung getragen hat. Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht daraus nichts für einen übereinstimmenden Willen der Parteien hergeleitet hat, wonach von Anfang an nur die C-Bau die Auftraggeberin hätte sein sollen.

c) Die C-Bau war von der Beklagten auch bevollmächtigt, die Werkverträge mit der Klägerin in ihrem Namen abzuschließen. Das ergibt sich wiederum eindeutig aus dem Betreuungsvertrag (§§ 2, 3, 5), wonach die C-Bau ermächtigt wurde, das Bauvorhaben im Namen und für Rechnung der Bauherren vorzubereiten und durchzuführen, sie u.a. gegenüber Bauausführenden, Lieferanten usw. zu vertreten, sowie alle Bauleistungen im Namen und für Rechnung der Bauherren zu vergeben.

Daß der C-Bau nach dem Betreuungsvertrag noch weitergehende Rechte eingeräumt worden sind, nämlich die Eigentumsverhältnisse zu regeln, die Gemeinschaftsordnung festzulegen und im Interesse einheitlicher Rechtsverfolgung die Gewährleistungsansprüche ausschließlich wahrzunehmen, steht dem nicht entgegen. Das erklärt sich aus der Notwendigkeit, bei einem so umfangreichen Projekt die Bauherrenfunktionen möglichst weitgehend in einer Hand zu vereinigen, um das von den Bauherren erstrebte gemeinsame Ziel reibungslos zu erreichen. Dasselbe gilt für die Bestimmung im Betreuungsvertrag (§ 9), in der der Betreuungsvertrag mit dem von der C-Bau und der Stadt über die Errichtung des Wohn- und Geschäftszentrums geschlossenen Vertrag verklammert wurde. Das alles ändert an der nach außen hin unbeschränkten Bevollmächtigung der Baubetreuerin, die Bauleistungen im Namen der Bauherren zu vergeben, nichts.

Daß die Vereinbarung eines Festpreises für eine solche Bevollmächtigung kein Hinderungsgrund ist und daß die Bevollmächtigung auch ernsthaft gewollt sein muß, um die erstrebten Steuervorteile zu erlangen, hat der Senat bereits in BGHZ 67, 334, 337 ff ausgeführt. Das

gilt auch hier. In jener Entscheidung hat sich der Senat ferner mit den Risiken auseinandergesetzt, die mit der unmittelbaren Beauftragung der Handwerker und der Zwischenschaltung des Baubetreuers für den Bauherren verbunden sind. Sie bestehen in gleichem Maße in Fällen der vorliegenden Art, nötigen aber nicht zu einer grundsätzlich anderen Beurteilung. Sie sind hier wie da unvermeidbar, wenn die von den Beteiligten insgesamt erstrebten - auch steuerlichen - Ziele erreicht werden sollen.

d) Der Senat hat die von der Revision erhobenen Verfahrensrügen geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 565 a ZPO).

II.

Nach alledem ist die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Vogt

Girisch

Meise

Recken

Bliesener