

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 420, 427, 714, 164

- a) Bauherren, die als Mitglieder einer Bauherrengesellschaft ein Geschäftshaus errichten, ohne daß Wohnungs- oder Teileigentum gebildet werden soll, haften für die Herstellungskosten gemäß § 427 BGB in der Regel als Gesamtschuldner (im Anschluß an BGHZ 75, 26).
- b) Zur Frage der auf das Gesellschaftsvermögen beschränkten Haftung von Mitgliedern einer Bauherrengesellschaft (im Anschluß an BGH NJW 1985, 619).

BGH Urt. v. 8. Dezember 1988 - VII ZR 242/87 - OLG Saarbrücken
LG Saarbrücken

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 242/87

URTEIL

Verkündet am
8. Dezember 1988
Seelinger-Schardt
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. ...
2. der Frau Thea W[REDACTED], Gr[REDACTED]weg [REDACTED], Sch[REDACTED],
3. ...
4. der Frau Margit F[REDACTED], B[REDACTED] Straße [REDACTED], I[REDACTED],
5. des Herrn Udo W[REDACTED], Lu[REDACTED] Ring [REDACTED], Sa[REDACTED],
6. des Rechtsanwalts Dr. Richard Th[REDACTED], H[REDACTED]straße [REDACTED],
S[REDACTED],

Beklagten zu 2), 4)-6),
Berufungsbeklagten und
Revisionskläger,

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

g e g e n

den Architekten Erich Fi[REDACTED], E[REDACTED] Weg [REDACTED],
S[REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WI

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter Prof. Dr. Walchshöfer, Prof. Quack, Dr. Thode und Dr. Haß

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten zu 2, 4-6 wird das Teilurteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 17. Juli 1987 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Saarbrücken vom 23. Januar 1986 wird, soweit sie gegen die Beklagten zu 2, 4-6 gerichtet ist, zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens bleibt dem Schlußurteil des Oberlandesgerichts vorbehalten.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beklagten zu 2, 4-6 (künftig: die Beklagten) gründeten 1976 - gemeinsam mit dem inzwischen verstorbenen Beklagten zu 1, über dessen Nachlaß das Konkursverfahren eröffnet worden ist, - die "Gesellschaft für Grundbesitz-Verwertung und Vermietung bürgerlichen Rechts" (künftig: GFV I), um als Bauherrengemeinschaft auf einem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück ein Geschäftshaus zu errichten. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, daß die Haftung der Gesellschafter auf das Vermögen der Gesellschaft beschränkt und eine persönliche Haftung vertraglich ausgeschlossen sein sollte. Die Architektenleistungen für das geplante Bauvorhaben übertrug die GFV I dem Kläger, der sich daraufhin selbst mit einer Einlage in Höhe von 100.000 DM an der Gesellschaft beteiligte. In der von ihm am 12. Dezember 1976 unterschriebenen (vorgedruckten) "Beitrittserklärung" wird der Treuhänder der GFV ermächtigt, "die Einlage gemäß dem Gesellschaftsvertrag der GFV ... zu verwenden". Außerdem wird darauf hingewiesen, daß "für die Beteiligung ... im einzelnen die Bestimmungen des mir ... vorliegenden Gesellschaftsvertrages ..." gelten.

Im Jahre 1977 beschlossen die Beklagten (gemeinsam mit dem früheren Beklagten zu 1), als Bauherrengemeinschaft zwei weitere in ihrem Eigentum stehende Grundstücke zu bebauen und die Abwicklung der Projekte der Firma T. GmbH zu übertragen. Mit Gesellschaftsverträgen vom 22. Dezember 1977 gründeten sie daher (gemeinsam mit dem früheren Beklagten zu 1) die "GFV II Gesellschaft für Grundbesitz-Verwertung

und Vermietung b. R." und die "GFV III Gesellschaft für Grundbesitz-Verwertung und Vermietung b. R." (künftig: GFV II und GFV III). Beide Verträge sehen in § 8 unter "Haftungs- und Nachschußpflicht" vor, daß die Gesellschafter nur mit ihrer Einlage haften und eine Nachschußpflicht nicht besteht. Bereits vorher - mit Schreiben vom 14. September 1977 - hatte die Firma T. GmbH den Kläger im Namen der Beklagten beauftragt, auch für die weiteren Bauvorhaben die Architektenleistungen zu übernehmen.

Mit der Klage verlangt der Kläger für die gegenüber der GFV II und III erbrachten Leistungen Zahlung seines Resthonorars in Höhe von 151.675,41 DM nebst Zinsen. Das Landgericht hat ihr in der Weise stattgegeben, daß es die Beklagten - auch den Nachlaßverwalter über das Vermögen des früheren Beklagten zu 1 - jeweils als Gesamtschuldner zur Zahlung von 76.207,92 DM nebst Zinsen, jedoch beschränkt auf das Vermögen der GFV II, sowie zur Zahlung von 75.467,49 DM nebst Zinsen, beschränkt auf das Vermögen der GFV III, verurteilt hat. Das Oberlandesgericht hat der Klage gegen die Beklagten zu 2, 4-6 in vollem Umfang - ohne Haftungsbeschränkung - stattgegeben. Mit der - angenommenen - Revision, die der Kläger zurückzuweisen bittet, begehren die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht nimmt an, die Beklagten seien durch den Vertrag vom 14. September 1977, den die Firma T. GmbH als Vertreter der Bauherren mit dem Kläger geschlossen habe, berechtigt und verpflichtet worden. Sie müßten daher den noch offenen Honoraranspruch des Klägers für erbrachte Architektenleistungen als Gesamtschuldner vergüten.

Dagegen wendet sich die Revision schon deshalb ohne Erfolg, weil die Beklagten das Urteil des Landgerichts insofern selbst gar nicht angegriffen haben. Beide Vorinstanzen haben aber die gesamtschuldnerische Haftung der Beklagten auch zu Recht bejaht.

1. Der Kläger wurde von der im Namen der Bauherrengemeinschaft - also auch im Namen der Beklagten - handelnden Firma T. GmbH beauftragt, für die geplanten Bauvorhaben die Architektenleistungen zu übernehmen. Die Beklagten haften daher für den Anspruch des Klägers auf Zahlung seines Resthonorars gemäß § 427 BGB als Gesamtschuldner. Zwar sieht diese Vorschrift bei einer gemeinschaftlichen Verpflichtung mehrerer zu einer teilbaren Leistung nur im Zweifel eine gesamtschuldnerische Haftung der Auftraggeber vor. Entgegen der Auffassung der Revision ist jedoch davon auszugehen, daß die Beklagten aufgrund des mit dem Kläger geschlossenen

Architektenvertrags hier nicht nur entsprechend ihren Miteigentumsanteilen, sondern als Gesamtschuldner verpflichtet wurden.

a) Der Senat hat in BGHZ 75, 26, 28 angenommen, daß bei Bauverträgen über die Errichtung eines Hauses mit Eigentumswohnungen die künftigen Wohnungseigentümer für die Erstellungskosten entgegen § 427 BGB in der Regel nicht gesamtschuldnerisch, sondern nur anteilig haften. Er hat dies mit der besonderen Interessenlage in solchen Fällen und den beiderseitigen Erwartungen der Vertragspartner begründet. Insbesondere hat er darauf hingewiesen, daß das mit einer gesamtschuldnerischen Haftung verbundene Wagnis regelmäßig weit über das den einzelnen Wohnungseigentümern wirtschaftlich und sozial Zumutbare hinausgehen würde und für den Bauhandwerker erkennbar ist, daß die künftigen Wohnungseigentümer dieses Wagnis nicht ohne weiteres auf sich nehmen wollen. An dieser Rechtsprechung hat der Senat in dem Urteil NJW 1980, 992, 994 (insoweit in BGHZ 76, 86 nicht abgedruckt) festgehalten.

b) Im Streitfall sind diese Grundsätze - wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt - nicht anwendbar. Die Beklagten schlossen sich zu Gesellschaften des bürgerlichen Rechts zusammen, um zwei in ihrem Eigentum stehende Grundstücke zu bebauen. Anders als bei einem auf die Errichtung eines Hauses mit Eigentumswohnungen abzielenden Bauherrenmodell planten sie nicht eine Wohnungseigentumsanlage mit einzelnen, den jeweiligen Wohnungseigentumsanteilen entsprechenden Einheiten. Vielmehr bildeten sie zwei Bauherren-

gesellschaften, um aus steuerlichen Gründen sowie zur Vermögensbildung zwei Geschäftshäuser zu errichten, die später vermietet werden sollten. Bei einem solchen Bauvorhaben kann nicht angenommen werden, daß die Bauherren nur das mit der Errichtung ihres Gebäudeanteils verbundene Wagnis auf sich nehmen wollen und dies für einen Auftragnehmer auch erkennbar ist. Bestimmte abtrennbare "Raumeinheiten" liegen bei einem Geschäftshaus, das - wie hier - nicht aus von den einzelnen Bauherren zu erwerbenden "Sondereinheiten" oder Gewerbeflächen besteht, nicht vor. Es ist deshalb - anders als bei der Errichtung eines Hauses mit Eigentumswohnungen - für einen Bauhandwerker in der Regel auch unzumutbar, die erbrachte Werkleistung so abzurechnen, als hätte er mit jedem einzelnen Bauherren einen dessen Anteil entsprechenden Bauvertrag abgeschlossen (vgl. BGHZ 75, 26, 29). Die Besonderheiten, die sich bei der Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage durch eine Bauherrengemeinschaft für Auftraggeber und Auftragnehmer regelmäßig ergeben, sind somit beim Bau eines Geschäftshauses als Vermögensanlage der Bauherren, wenn Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 1 Abs. 2 u. 3 WEG nicht gebildet werden soll, gerade nicht gegeben.

2. Die Interessenlage, die bei der Errichtung eines nicht in Eigentumswohnungen oder Gewerbeeinheiten aufgeteilten Anlageobjekts durch eine Bauherrengesellschaft zwischen den Bauherren einerseits, dem Architekten und den Bauhandwerkern andererseits besteht, unterscheidet sich daher wesentlich von der Interessenlage einer Bauherrengemeinschaft, deren Bauherren sich zur Bildung von Wohnungs- und/oder Teileigentum zusammengeschlossen haben. Es ist

deshalb sachgerecht, bei einer "Gesellschaft für Grundbesitz-Verwertung und Vermietung", wie sie hier besteht, gemäß § 427 BGB von einer gesamtschuldnerischen Haftung der Bauherren auszugehen. Für eine von dem Grundsatz des § 427 BGB abweichende anteilige Haftung der Bauherren besteht bei einer solchen Bauherrengesellschaft - anders als bei der Errichtung von Wohnungs- und/oder Teileigentum durch Bauherren - kein Anlaß.

II.

Das Berufungsgericht nimmt weiter an, die Beklagten hätten für die Verbindlichkeiten, die durch den Vertrag mit dem Kläger begründet worden seien, persönlich einzustehen. Die Möglichkeit einer Haftungsbeschränkung stehe ihnen nicht zu. Selbst wenn aufgrund der in § 8 der Gesellschaftsverträge getroffenen Regelung eine eingeschränkte Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer gemäß § 714 BGB und somit eine beschränkte Vollmacht der Firma T. GmbH angenommen werde, könne diese Haftungsbeschränkung erst nach dem Abschluß der Gesellschaftsverträge, also ab 22. Dezember 1977, Wirkung entfalten. Für die vor diesem Zeitpunkt zustande gekommenen vertraglichen Absprachen hätten die Gesellschaftsverträge jedoch keine Bedeutung. Die Beklagten könnten sich somit hinsichtlich der Haftung für Verbindlichkeiten, die durch den Vertrag vom 14. September 1977 gegenüber dem Kläger begründet worden seien, nicht darauf berufen, daß gemäß § 8 der Gesellschaftsverträge die Vollmacht der Firma T. GmbH eingeschränkt worden sei. Auch könne nicht davon ausgegangen

werden, daß sich die Beklagten bereits zu diesem Zeitpunkt rechtswirksam zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen und mit der Firma T. GmbH eine Vereinbarung getroffen hätten, die deren Vertretungsbefugnis begrenzt habe.

Das hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Nach herrschender Meinung können Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft ihre Haftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten wirksam beschränken, wenn die eingeschränkte Vertretungsmacht des Vertreters für den Vertragspartner zumindest nach einer Prüfung erkennbar ist. Bauherren einer Bauherrengesellschaft können daher ihre Haftung gegenüber Architekten oder Bauhandwerkern wirksam auf das Vermögen der Bauherrengesellschaft begrenzen (Senatsurteil NJW 1985, 619 m.w.N. - ausführlicher abgedruckt in BauR 1985, 88 und ZfBR 1985, 34; vgl. auch BGH NJW 1987, 3124, 3125).

2. Im Streitfall ist eine solche Haftungsbeschränkung der Beklagten anzunehmen.

a) Als Gesellschafter der GFV I vereinbarten die Beklagten in dem Gesellschaftsvertrag aus dem Jahre 1976, daß ihre Haftung auf das Vermögen der Gesellschaft beschränkt und eine persönliche Haftung ausgeschlossen sein sollte. Diese Haftungsbeschränkung wiederholten sie in den am 22. Dezember 1977 über die Bildung der GFV II und III abge-

schlossenen Gesellschaftsverträgen in der Weise, daß sie ausdrücklich nur eine Haftung mit ihrer Einlage in die jeweilige Gesellschaft vorsahen. Als Gesellschafter konnten die Beklagten von einem Vertretungsberechtigten deshalb nur insoweit verpflichtet werden, als sie lediglich mit dem Gesellschaftsvermögen, nicht auch mit ihrem Privatvermögen haften. Die Vollmacht eines für sie handelnden Vertreters war entsprechend beschränkt.

b) Eine solche auf das Vermögen der GFV II und III beschränkte Haftung der Beklagten für Verbindlichkeiten liegt auch dem Vertrag zugrunde, mit dem die Firma T. GmbH als Vertreter der Beklagten dem Kläger die Architektenleistungen für die geplanten Bauvorhaben übertrug. Zwar waren am 14. September 1977 - dem Tag der Auftragserteilung an den Kläger - die Verträge über die Gründung dieser Gesellschaften noch nicht abgeschlossen. Eine ausdrückliche Haftungsbegrenzung der Beklagten war daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht vereinbart. Die von der Firma T. GmbH im Namen der Beklagten abgegebene Erklärung ist jedoch dahin auszulegen, daß sie auf einer von den Beklagten entsprechend eingeschränkten Vollmacht beruht. Die Firma T. GmbH konnte deshalb die Beklagten nur in begrenztem Umfang verpflichten.

Für eine solche Auslegung spricht, daß die Beklagten bereits ein Jahr zuvor eine Bauherrengesellschaft zum Zwecke der Errichtung eines Geschäftshauses gegründet und dabei ihre Haftung auf das Vermögen der Gesellschaft beschränkt hatten. Anhaltspunkte dafür, daß sie nunmehr von dieser Haftungsregelung abweichend als unbeschränkt haftende Gesell-

schafter Verbindlichkeiten eingehen wollten, sind nicht zu erkennen. Es ist deshalb davon auszugehen, daß die von ihnen in zwei weiteren Gesellschaften geplante Errichtung von Geschäftshäusern in gleicher Weise wie das von der GFV I gebaute Objekt durchgeführt werden sollte. Die Firma T. GmbH war somit zumindest stillschweigend von den Beklagten nur dahin bevollmächtigt, dem Kläger die Architektenleistungen für die von den GFV II und III geplanten Bauvorhaben unter Beschränkung der Haftung der Beklagten auf das künftige Gesellschaftsvermögen zu übertragen. Eine Haftung der Beklagten über das Vermögen der noch zu bildenden Gesellschaften hinaus konnte sie nicht begründen.

3. Diese im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehende Haftungsbeschränkung der Beklagten war für den Kläger auch erkennbar.

a) Der Kläger beteiligte sich aufgrund seiner Beitrittserklärung vom 12. Dezember 1976 mit einer Einlage von 100.000 DM an der GFV I. Dabei ermächtigte er den Treuhänder der Gesellschaft, die Einlage gemäß dem Gesellschaftsvertrag zu verwenden. Auch bestätigte er mit seiner Unterschrift, daß für die Beteiligung im einzelnen die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags gelten und dieser Vertrag ihm vorlag. Nach dieser Erklärung ist davon auszugehen, daß der Kläger zur Zeit seiner Beitrittserklärung den Gesellschaftsvertrag der GFV I tatsächlich eingesehen hatte und er zumindest die für seine Beteiligung maßgeblichen Vertragsregelungen kannte. Es ist daher anzunehmen, daß er von der darin vereinbarten Haftungsbeschränkung der Gesellschafter, die

auch für seine Beteiligung an der Bauherrengesellschaft von Bedeutung gewesen sein dürfte, Kenntnis hatte oder sich über seine Haftung als Gesellschafter der GFV I zumindest von dem Treuhänder im einzelnen aufklären ließ. Dafür spricht insbesondere, daß er sich an der Bauherrengesellschaft selbst nur mit einem Kapitalanteil beteiligen, weitere Verpflichtungen also ausdrücklich nicht eingehen wollte.

b) War dem Kläger das Haftungssystem der GFV I aufgrund eigener Beteiligung bekannt, ist anzunehmen, daß ihm die rechtliche Ausgestaltung der Bauherrengesellschaften GFV II und III ebenfalls nicht unbekannt blieb. Auch diese in gleicher Zusammensetzung wie die GFV I gebildeten Gesellschaften wurden - was der Kläger wußte - als Bauherrengesellschaften gegründet, um den Gesellschaftern als Bauherren steuerliche Vorteile bei einer Kapitalanlage zu ermöglichen. Wie die GFV I verfolgten sie den Zweck, Grundstücke mit Geschäftshäusern zu bebauen und durch entsprechende Vermietung Gewinn zu erzielen. Für den mit der Haftungsregelung einer solchen Gesellschaft - der GFV I - im einzelnen vertrauten Kläger war somit zumindest erkennbar, daß die Gesellschafter der GFV II und III nicht unbeschränkt haften wollten. Er mußte deshalb damit rechnen, daß dem Auftrag, der ihm von der Firma T. GmbH im Namen der Beklagten erteilt wurde, eine entsprechend eingeschränkte Bevollmächtigung durch die Beklagten zugrunde lag. Zumindest hätte er sich durch entsprechende Rückfragen Gewißheit über den tatsächlichen Umfang der Vertretungsmacht der Firma T. GmbH verschaffen können. Da er solche Erkundigungen unterlassen hat, kann er sich nicht darauf berufen, die Haftungsbeschränkung der Be-

klagten auf das Vermögen der Bauherrengesellschaft nicht gekannt zu haben. Vielmehr ist davon auszugehen, daß die Beklagten ihre Haftung für die gegenüber dem Kläger bestehenden Verbindlichkeiten wirksam auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt haben.

III.

Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben und das Urteil des Landgerichts insoweit wiederherzustellen, als die Beklagten zu 2, 4-6 zur Zahlung entsprechend der vereinbarten Haftungsbeschränkung verurteilt worden sind.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf § 91 ZPO. Da das Berufungsgericht wegen der Unterbrechung des Verfahrens gegen den früheren Beklagten zu 1 nicht abschließend über die Kosten des zweiten Rechtszuges befinden konnte, muß diese Entscheidung auch jetzt dem noch ausstehenden Schlußurteil des Berufungsgerichts überlassen bleiben.

Girisch

Walchshöfer

Quack

RiBGH Dr. Thode
ist ortsabwesend
und kann deshalb
nicht unterschreiben.

Girisch

Haß