



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 36/85

URTEIL

Verkündet am:
6. November 1986
W e r n e r,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hausfrau Dr. Helga B [REDACTED], Sch [REDACTED]weg [REDACTED],
W [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten,
Anschlußberufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelferin der Klägerin
und Revisionsklägerin:

Firma Dipl.Kfm. K [REDACTED], H [REDACTED] und P [REDACTED] Treuhand
GmbH Steuerberatungsgesellschaft, M [REDACTED], L [REDACTED]
Allee [REDACTED], M [REDACTED],

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

g e g e n

die Firma B [REDACTED] Eigenheimbau GmbH & Co KG, D [REDACTED],
vertreten durch die Firma B [REDACTED] Eigenheimbau GmbH in Ka [REDACTED]-
[REDACTED], diese vertreten durch die Geschäftsführer Gerd
Th [REDACTED] und Paul Be [REDACTED], Am T [REDACTED]weg [REDACTED], Ka [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin,
Anschlußberufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

WI

MA

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. November 1986
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die
Richter Dr. Recken, Doerry, Obenhaus und Quack

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Klägerin und ihrer Streithelferin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 29. Oktober 1984 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, wie die Klage auf Erstattung des Architekten- und Statikerhonorars sowie der Baugenehmigungsgebühren in Höhe von insgesamt 17.176 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit dem 25. August 1983 abgewiesen worden ist.

In diesem Umfange ist die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt. Im übrigen wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

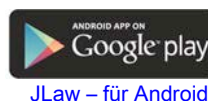
2. Von den Kosten des Revisionsverfahrens hat die Klägerin - mit Ausnahme der Kosten ihrer Streithelferin - 3/8 zu tragen.

Die Entscheidung über die restlichen Kosten des Revisionsverfahrens - einschließlich der Kosten der Streithelferin - wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen



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



11

Tatbestand

Die Beklagte gab im August 1980 einen Prospekt heraus, mit dem sie für die Gründung der "Bauherrengemeinschaft W.-V., Bauabschnitt R. II" warb. Die Bauherren sollten im Zuge einer größeren Gesamtbaumaßnahme 19 - näher beschriebene - Einfamilienhäuser errichten.

Die Klägerin beteiligte sich daraufhin an diesem, später nur noch nach dem "Einzel-Bauherrenmodell" abgewickelten Vorhaben. Hierzu beauftragte sie Ende 1980 die in dem Prospekt als Treuhänderin bezeichnete Dipl.Kfm. K., H. und P. Treuhand GmbH (künftig nur: die Treuhänderin) mit dem Abschluß der dafür erforderlichen Verträge. Einige dieser Verträge waren dem notariell beurkundeten Treuhandvertrag im Entwurf als Anlage beigelegt, so auch der "Technische Baubetreuungsvertrag", in dem die Beklagte "die technische Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des Bauobjekts und aller hierzu notwendigen Maßnahmen und seine Errichtung im Namen und für Rechnung des Bauherrn" übernahm.

Nach der Anlage 3 des Treuhandvertrages - und insoweit übereinstimmend mit den Angaben des Prospekts - sollte die Klägerin für das von ihr gewählte Haus eines bestimmten Typs insgesamt 406.191 DM zahlen. Darin waren sowohl die Baubetreuungsgebühren als auch, und zwar bis zu 20.310 DM, Zwischenfinanzierungszinsen enthalten.

Das Bauvorhaben wurde nach dem 31. Juli 1983 fertiggestellt.

Die Klägerin meint, aufgrund der im Prospekt enthaltenen Angaben und unter Würdigung aller Umstände sei ihr die Fertigstellung schon für Ende 1981 zugesichert worden; jedenfalls hätte die Beklagte die Arbeiten spätestens Ende Februar 1982 abgeschlossen haben müssen. Wegen der Überschreitung dieses Termins sei ihr ein Zins-schaden von mindestens 23.650,07 DM entstanden. Außerdem habe sie an Architekten- und Statikerhonorar 16.436 DM sowie für die Baugenehmigung 740 DM zahlen müssen, und zwar obwohl die Beklagte sich in dem Baubetreuungsvertrag zu den entsprechenden Leistungen verpflichtet gehabt habe. Mit ihrer Klage hat sie demgemäß 40.826,07 DM nebst Zinsen seit Zustellung (25. August 1983) gefordert.

Die Beklagte hat geleugnet, einen bestimmten Fertigstellungstermin zugesichert zu haben. Für die von der Klägerin beanspruchte Erstattung der Architekten- und Statikerkosten sowie der Baugenehmigungsgebühren gebe es keine Rechtsgrundlage.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 16.436 DM (Architekten- und Statikerkosten) nebst Zinsen verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen. Die (selbständige Anschluß-)Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben; auf das Rechtsmittel der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage ganz abgewiesen.

Mit der Revision hat die Klägerin ihre Ansprüche zunächst in vollem Umfange weiterverfolgt. Die Treuhänderin, die dem Rechtsstreit im Revisionsverfahren auf Seiten der Klägerin als Streithelferin beigetreten ist, hat lediglich

die Verurteilung der Beklagten zur Erstattung des Architekten- und Statikerhonorars sowie der Baugenehmigungsgebühren begehrt.

Der Senat hat durch Beschluß vom 3. Juli 1986 die Revision nur im Kostenpunkt und insoweit angenommen, wie die Klage auf Erstattung des Architekten- und Statikerhonorars sowie der Baugenehmigungsgebühren in Höhe von insgesamt 17.176 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit dem 25. August 1983 abgewiesen worden ist. Die Klägerin hat ihren Antrag dem angepaßt. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann die Klägerin zwar das Architekten- und Statikerhonorar sowie die gleichfalls von ihr bezahlten Baugenehmigungsgebühren erstattet verlangen, wenn und soweit dadurch die in der Anlage 3 zum Treuhandvertrag ausgewiesenen Gesamtkosten von 406.191 DM überschritten worden sind. Der sich hieraus ergebende Anspruch richte sich aber nicht, wie die Klägerin meine, gegen die Beklagte, sondern allein gegen die Treuhänderin.

Daß jener Betrag auch in dem von der Beklagten herausgegebenen Prospekt als Preis des von der Klägerin erworbenen Hauses angegeben sei, stehe dem nicht entgegen. Darin heiße es nämlich auch, daß der Treuhandvertrag die detaillierte Aufstellung des Gesamtaufwandes und der vom Bauherrn zusätzlich zu tragenden Kosten enthalte. Außerdem habe die Beklagte dort als Partner der Bauherren an erster Stelle die

Treuhänderin genannt und damit deren Schlüsselstellung als "zentrale Vertragspartnerin" hervorgehoben, ihre eigene Rolle dagegen auf die Baubetreuung beschränkt. Da die Treuhänderin hier die Funktionen übernommen habe, die beim Erwerb vom Bauträger dem Initiator zufielen, sei im Bauherrenmodell für eine Prospekthaftung des Initiators (also der Beklagten) kein Raum. Demgemäß habe auch nur die Treuhänderin - nicht die Beklagte - im Treuhandvertrag der Klägerin gegenüber eine Preisgarantie übernommen, die - weil sie einen Teil der Herstellungskosten bilden - die Aufwendungen für den Architekten und den Statiker sowie für die Baugenehmigung umfasse.

Schließlich gehörten die Leistungen des Architekten und des Statikers sowie die Einholung der Baugenehmigung nicht zu den Aufgaben, die der Beklagten nach dem Baubetreuungsvertrag oblegen hätten. Die gestaltende und die technische Planung seien ihr nicht übertragen worden.

Damit schöpft, wie die Revision zutreffend rügt, das Berufungsgericht den ihm vorgetragenen Sachverhalt nicht hinreichend aus.

1. Dahinstehen kann dabei, ob den - Bedenken aufwerfenden - Ausführungen zu folgen ist, wonach der Initiator eines Bauvorhabens, das nach dem Bauherrenmodell errichtet werden soll, für die Einhaltung der Gesamtkosten, die in dem von ihm herausgegebenen Prospekt ausgewiesen sind, allgemein nicht einzustehen braucht, sofern der Bauherr mit einem in dem Prospekt dafür vorgesehenen Dritten einen besonderen Treuhandvertrag geschlossen hat und hiernach die Haftung des

11

Treuhänders für die Überschreitung dieser Kosten in Betracht kommt. Hier könnte die Prospekthaftung der Beklagten jedenfalls nicht weitergehen als ihre - nachstehend unter 3. behandelte - Haftung aus der übernommenen Preisgarantie.

2. Offenbleiben kann ferner, ob die Beklagte ohnehin zur Erbringung sämtlicher Architekten- und Statikerleistungen (die statische Berechnung ist Teil der von ihr geschuldeten Bauvorlage) verpflichtet war. Daß zu den von ihr in § 2 des Baubetreuungsvertrages übernommenen, das Leistungsbild des Architekten und Statikers vollständig ausfüllenden Aufgaben nicht auch die "gestaltende und technische Planung" gehören sollen, ist mit dem Hinweis auf die verhältnismäßig gering erscheinende Betreuungsgebühr nicht zu begründen. Dabei läßt das Berufungsgericht außer acht, daß hier die Bauausführung weitgehend typisiert war. Auch der Umstand, daß die Treuhänderin - aus welchen Gründen immer - noch zusätzlich einen Architekten und einen Statiker mit diesen Leistungen beauftragt hat, läßt keinen zuverlässigen Schluß darauf zu, was von der Beklagten als "technischer Betreuerin" insgesamt geschuldet wurde.

Die von der Treuhänderin mit dem Architekten und dem Statiker geschlossenen selbständigen Verträge sind nämlich auch für das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien von Bedeutung. Lediglich zur Erfüllung ihrer aus diesen Verträgen folgenden Verpflichtung hat die Klägerin an den Architekten und den Statiker geleistet. Dabei hat sie ebensowenig wie die Treuhänderin schon bei Abschluß der Verträge mit dem Willen gehandelt, zumindest ein Geschäft der Beklagten mitzubesorgen. Alle Beteiligten sind vielmehr

ersichtlich davon ausgegangen, daß es allein Sache der Klägerin war, die - ohne Rücksicht auf die technischen Betreuungspflichten der Beklagten - zugezogenen Planungsfachleute zu honorieren. Damit scheiden Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte aus Geschäftsführung ohne Auftrag aus, aber auch solche aus ungerechtfertigter Bereicherung. Denn es ist nicht zu erkennen, inwiefern die Klägerin mit der Zahlung an Architekten und Statiker zugleich ohne Rechtsgrund eine Leistung an die Beklagte erbracht oder diese in sonstiger Weise auf Kosten der Klägerin etwas erlangt haben soll. Für die Entrichtung der Baugenehmigungsgebühr gilt sinngemäß dasselbe.

Es läßt sich auch nicht, wie das Landgericht gemeint hat, der Bestimmung über die Höhe der Betreuervergütung (§ 4 des Betreuungsvertrages) die Verpflichtung der Beklagten entnehmen, die Klägerin von allen diese Betreuungsgebühr (von 2 % der Gesamtkosten) übersteigenden Planungskosten freizustellen. Das käme einer Garantie gleich, die die Beklagte in diesem Zusammenhang nicht übernommen hat. Eine andere Frage ist, inwieweit die Treuhänderin der Klägerin wegen des Vertragsschlusses mit dem Architekten und dem Statiker etwa schadensersatzpflichtig ist. Das berührt jedoch das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien nicht.

3. Entscheidend ist daher, ob die Beklagte sich gegenüber der Klägerin zur Einhaltung der in der Anlage 3 zum Treuhandvertrag näher aufgeschlüsselten Gesamtkosten von 406.191 DM (ohne Garage und Einstellplatz) verpflichtet hat. Das ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts zu bejahen.

a) In § 11 des Technischen Baubetreuungsvertrages
(= Anlage 6 zum Treuhandvertrag) heißt es dazu:

"Der Betreuer garantiert dem Bauherren, daß die Gesamtkosten um nicht mehr als 5 % - fünf vom Hundert - der in den Gesamtkosten gem. Anlage 3 enthaltenen Bau- und Baunebenkosten überschritten werden.
..."

Damit weicht der Wortlaut dieser Klausel zwar etwas von der Erklärung ab, mit der - wie das Berufungsgericht ausführt - die Treuhänderin gegenüber der Klägerin die Einhaltung der angegebenen Gesamtkosten garantiert hat. Denn Abschnitt III D des Treuhandvertrages lautet unter Nr. 5:

"Sollte der in Anlage 3 ausgewiesene Gesamtaufwand aus ... von den Beteiligten nicht zu vertretenden und nicht voraussehbaren Gründen überschritten werden müssen, darf der Treuhänder den Bauherrn auch über den kalkulierten Gesamtaufwand hinaus verpflichten, höchstens jedoch bis zu 5 % - fünf vom Hundert - aus den Bau- und Baunebenkosten lt. Anlage 3."

Das ist hier aber ohne Belang.

b) Auch die Beklagte hat danach in ihrer Eigenschaft als Baubetreuerin grundsätzlich dafür einzustehen, daß die in der Anlage 3 zum Treuhandvertrag ermittelten Gesamtkosten von 406.191 DM (zuzüglich hier nicht interessierender Kosten für Garage und Stellplatz) eingehalten wurden.

Sowohl nach dem Treuhand- als auch nach dem Baubetreuungsvertrag durfte freilich der Gesamtaufwand um

fünf vom Hundert der in Position 2 der Kostenaufstellung auf 200.836 DM veranschlagten, das Architekten- und Statikerhonorar sowie die Baugenehmigungsgebühren umfassenden Bau- und Baunebenkosten, mithin um 10.041,80 DM überschritten werden. Zulässig war das aber nur, wenn die Überschreitung von der Treuhänderin bzw. von der Baubetreuerin nicht zu vertreten und für sie nicht voraussehbar war. Das stellt das Berufungsgericht im Blick auf die Garantie der Treuhänderin zutreffend fest; es gilt, ohne daß es eines entsprechenden Zusatzes bedurft hätte, bei sachgerechter Auslegung ebenso für die von der Beklagten im Betreuungsvertrag formularmäßig verwendete Klausel: Hätte hier der Beklagten die Möglichkeit eröffnet werden sollen, die Gesamtkosten auch unabhängig von jenen Voraussetzungen erhöhen zu können, wäre das einer versteckten Preisanhebung gleichgekommen und daher mit Sinn und Zweck der Preisgarantie unvereinbar.

c) Daraus folgt, daß die Beklagte die auch von ihr eingeräumte Überschreitung der veranschlagten Bau- und Baunebenkosten mit den von ihr von vornherein zu berücksichtigenden Aufwendungen für das Architekten- und Statikerhonorar sowie für die Baugenehmigungsgebühren ebensowenig rechtfertigen kann wie - vom Berufungsgericht insoweit zutreffend ausgeführt - die Treuhänderin das hätte tun können.

4. Soweit der Senat die Revision angenommen hat, kann das angefochtene Urteil danach nicht bestehen bleiben. Weitere Feststellungen sind erforderlich. Die Beklagte hat zwar in ihrer mit Schriftsatz vom 3. Oktober 1983 vorge-

MA

legten Gegenüberstellung der kalkulierten und der tatsächlich angefallenen Baukosten eingeräumt, daß die veranschlagten Baukosten um 3,81 vom Hundert überschritten worden seien. Es ist auch nichts dafür ersichtlich, daß der Mehraufwand von ihr nicht zu vertreten und für sie unvorhersehbar gewesen sei.

In welchem Umfange es zur Überschreitung des von der Beklagten garantierten Preises gekommen ist, muß aber noch geklärt werden. Soweit der Senat die Revision angenommen hat, kann deshalb unter Aufhebung des Berufungsurteils ein Zwischenurteil über den Grund ergehen (§§ 304, 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Zur Entscheidung über die Höhe des Klageanspruches sowie über die Kosten des ersten und zweiten Rechtszuges ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Das Berufungsgericht hat dann auch über den vom Senat noch nicht erledigten Teil der Kosten des Revisionsverfahrens, und zwar einschließlich der Kosten der Streithelferin, mitzuentcheiden. Soweit der Senat die Kosten der Revision der Klägerin auferlegt hat, beruht seine Entscheidung auf § 97 ZPO.

Girisch

Recken

Doerry

Obenhaus

Quack