

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 127/78

URTEIL

Verkündet am

22. Februar 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma F [REDACTED] Wohnbau GmbH, E [REDACTED]straße [REDACTED], E [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch ihre Geschäftsführer,
Dr. Heinz C [REDACTED] und Dr. Dieter P [REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. ...
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

11. - 15. ...

16.

17.

18.

19.

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelfer des Beklagten zu 3:

Prof. Dr. Ing. Manfred D [REDACTED], I [REDACTED]weg [REDACTED],
Bo [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigte 2. Instanz: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], Dr. [REDACTED], Dr. [REDACTED], Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] in H [REDACTED] -

- 3 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 21. April 1978 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin hat 1970/71 in Bochum, Am Gebrannten 5, eine Wohnanlage mit 24 Eigentumswohnungen errichtet. Beim Verkauf dieser Wohnungen hat sie den Erwerbern einen Anspruch auf Pkw-Einstellplätze eingeräumt. Anstelle der Einstellplätze errichtete sie indes später - zu einer Zeit jedoch, als sie noch selbst Grundstückseigentümerin war - auf dem Grundstück 20 Garagen, die sie den Wohnungserwerbern zum Kauf anbot. Einige der Erwerber gingen darauf ein und bezahlten die Garagen zum Teil auch; andere verweigerten eine Zahlung. Seit Mitte 1971 werden die Garagen von den Wohnungseigentümern genutzt. In einem schriftlich



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

niedergelegten Vergleich vom 16. August 1973 zwischen der Klägerin und der "Wohnungseigentümergeinschaft", der die Garagenangelegenheit regeln sollte, verpflichtete sich unter Abschnitt IV. die "Wohnungseigentümergeinschaft" gesamtschuldnerisch zur Zahlung von 63 500 DM an die Klägerin. Abschnitt II. des Vergleichs lautet wie folgt:

"Die Parteien haben bereits eine vergleichsweise Einigung des Inhalts erzielt, daß sich 16 Wohnungseigentümer verpflichtet haben, für die von ihnen bereits in Besitz genommenen und an sie übereigneten Garagen im Hof einen Preis von DM 3 900 pro Garage zu zahlen, mithin also DM 62 400."

Später stellte sich heraus, daß der beim Vergleichsabschluß für die Wohnungseigentümergeinschaft handelnde Rechtsanwalt von zwei Mitgliedern der Gemeinschaft (den ursprünglichen Beklagten zu 9 und 12) nicht bevollmächtigt worden war. Die Errichtungskosten für die Garagen beziffert die Klägerin auf 133 000 DM.

Die vorliegende Klage, mit der die Klägerin in erster Linie Zahlung des Vergleichsbetrages von 63 500 DM verlangt, richtete sich ursprünglich gegen die Erwerber von 19 der insgesamt 24 Wohnungseigentumsrechte (im folgenden als Beklagte zu 1 - 19 bezeichnet unbeschadet dessen, daß die einzelnen Wohnungseigentumsrechte zum Teil im Miteigentum mehrerer Personen stehen); infolge teilweiser Klagrücknahme sowie eines gegen die Beklagte zu 1 ergangenen Anerkenntnisurteils sind jetzt nur noch die Beklagten zu 2 - 8, zu 10 und zu 16 - 19 an dem Rechtsstreit beteiligt. Die Beklagten zu 3, 6 und 7 haben im Laufe des Rechtsstreits ihre Wohnungen veräußert; der

Rechtsnachfolger des Beklagten zu 3 ist dem Verfahren als Streithelfer dieses Beklagten beigetreten.

Die Klägerin hat - jeweils mit der Maßgabe, daß in Höhe von 38 085,79 DM aufgrund Abtretung Zahlung an ihre Prozeßbevollmächtigten erster Instanz erfolgen solle - beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 63 500 DM, hilfsweise von 59 000 DM, jeweils nebst 15 % Zinsen seit 16. August 1973, zu verurteilen, wiederum hilfsweise, die Beklagten als Einzelne haftend zu verurteilen, einen ihrem jeweiligen Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum entsprechenden Prozentsatz des Betrages von 133 001 DM nebst 15 % Zinsen seit dem 1. September 1972 zu zahlen.

Das auf Zahlung von 59 000 DM ermäßigte Klagbegehren des ersten Hilfsantrages soll dem Umstand Rechnung tragen, daß zwei Wohnungseigentümer bei Abschluß des Vergleichs vom 16. August 1973 nicht wirksam vertreten waren. Den zweiten Hilfsantrag stützt die Klägerin auf ungerechtfertigte Bereicherung.

Die Beklagten halten den Vergleich vom 16. August 1973 wegen des erwähnten Fehlens von zwei Vollmachten für insgesamt unwirksam. Hilfsweise machen sie ein Zurückbehaltungsrecht geltend und rechnen auf wegen Mängeln sowohl der Garagen als auch der Eigentumswohnungen.

Das Landgericht hat unter Vorbehalt der Entscheidung über die zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen der Klage gegenüber den Beklagten zu 2 - 8,

10 sowie 16 - 19 in Höhe von insgesamt 31 800,39 DM, aufgeteilt nach Maßgabe des zweiten Hilfsantrags, jeweils mit 4 % Zinsen seit dem 7. Januar 1975, stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung der Berufung der Klägerin auf die Berufungen sämtlicher Beklagten, gegen die sich das Vorbehaltsurteil richtete, die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der gegen dieselben Beklagten (also gegen die Beklagten zu 2 - 8, 10 sowie 16 - 19) gerichteten Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagbegehren weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ergeben sich die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche weder aus dem Vergleich vom 16. August 1973 noch aus zuvor zwischen der Klägerin und einzelnen Beklagten abgeschlossenen Einzelvereinbarungen; es bestünden auch keine Bereicherungsansprüche der Klägerin. Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt:

Nach der gegebenen Interessenlage sei der Vergleich vom 16. August 1973 auch insoweit, als es um den beteiligten Personenkreis gehe, als einheitliches Rechtsgeschäft anzusehen, das nicht abgeschlossen worden wäre, wenn die Parteien gewußt hätten, daß es nicht zu

einer Verpflichtung sämtlicher Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft führe. Da nun zwei Wohnungseigentümer nicht ordnungsgemäß vertreten gewesen seien und den Vergleich auch nicht genehmigt hätten, sei dieser gemäß § 139 BGB nichtig.

Den Beweis dafür, daß schon zuvor Einzelvereinbarungen zwischen der Klägerin und den Beklagten oder einzelnen von ihnen zustandegekommen seien, habe die Klägerin nicht erbracht. Zwar hätten die Wohnungseigentümer am 3. November 1972 untereinander eine Vereinbarung über die Verteilung der Garagen getroffen unter Festlegung des von jedem der Beklagten an die Klägerin zu zahlenden Betrages; dabei handle es sich aber um eine rein interne Regelung zwischen den Beklagten, aus der die Klägerin für sich keine Rechte herleiten könne.

Soweit die Klägerin mit einzelnen Wohnungseigentümern eine vertragliche Regelung über die Abnahme und Bezahlung einer Garage getroffen habe, betreffe dies von den jetzt noch an dem Rechtsstreit beteiligten Beklagten nur die Beklagten zu 7. Diese hätten nun zwar im Mai 1971 eine Garage zum Preis von 6 500 DM bestellt; nach dem Vertrag hätte ihnen die Klägerin aber Eigentum an der Garage verschaffen müssen, während in Wirklichkeit sämtliche Garagen in das Miteigentum aller Wohnungseigentümer gelangt seien. Die Beklagten zu 7 seien daher nach §§ 440, 325 Abs. 1 BGB berechtigt gewesen, von dem Vertrag zurückzutreten; eine dahingehende Erklärung liege in ihrem Antrag auf Klagabweisung.

Was die Frage einer die einzelnen Beklagten treffenden Zahlungsverpflichtung aus ungerechtfertigter Bereicherung betreffe, so scheide ein Anspruch aus §§ 951, 812 BGB, wie ihn das Landgericht angenommen habe, deshalb aus, weil bei der Errichtung der Garagen die Klägerin noch selbst Grundstückseigentümerin gewesen sei. In Betracht komme allenfalls ein Anspruch aus Leistungskondiktion, dem jedoch § 814 BGB entgegenstehe. Wenn die Klägerin, die nur zur Schaffung von Einstellplätzen verpflichtet gewesen sei, statt dessen in voller Kenntnis der Rechtslage die aufwendigeren Garagen geliefert habe, so könne sie für die erbrachte Mehrleistung nicht auf dem Umweg über einen Bereicherungsanspruch eine Vergütung verlangen.

II.

Diese Ausführungen tragen die Klagabweisung nicht.

1. Soweit das Berufungsgericht die Rechtswirksamkeit des Vergleichs vom 16. August 1973 und aus diesem Grund eine Rechtsgrundlage für eine Inanspruchnahme der Beklagten als Gesamtschuldner verneint hat, weisen seine Ausführungen keinen Rechtsirrtum auf.

2. Soweit dagegen das Berufungsgericht auch Ansprüche der Klägerin aus Vereinbarungen mit einzelnen Beklagten verneint hat, ist die Rüge der Revision begründet, der Prozeßstoff sei nicht ausgeschöpft. Die

Revision verweist in diesem Zusammenhang zu Recht auf Abschnitt II des Vergleichs vom 16. August 1973, wonach zwischen der Klägerin und 16 Wohnungseigentümern im Vergleichsweg bereits Vereinbarungen über die Zahlung von je 3 900 DM für die in Besitz genommenen Garagen zustandegekommen sind; dabei ergibt sich aus Abschnitt III des Vergleichs, daß von allen Beklagten lediglich die Beklagten zu 19 nicht zu den erwähnten 16 Inhabern von Wohnungseigentumsrechten zählten. Hinsichtlich aller übrigen Beklagten, die bei Abschluß des Vergleichs vom 16. August 1973 auch ordnungsgemäß vertreten waren, könnte - unabhängig davon, daß dieser Vergleich als solcher nicht rechtswirksam geworden ist - in den in dessen Abschnitt II enthaltenen Erklärungen ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu erblicken sein; ohne Würdigung dieser vorliegenden Erklärungen hätte das Berufungsgericht daher nicht die Feststellung treffen dürfen, die Klägerin habe für das Vorliegen von Einzelvereinbarungen, aus denen ihr Ansprüche gegen einzelne Beklagte zustehen könnten, keinen Beweis erbracht.

Abgesehen von dem Ausspruch gegenüber den Beklagten zu 19 kann das angefochtene Urteil daher schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben; die Sache bedarf insoweit erneuter tatrichterlicher Würdigung.

3. Soweit hingegen hinsichtlich der Beklagten zu 19 davon auszugehen ist, daß vertragliche Ansprüche der Klägerin wegen der Garage nicht bestehen, kann dem Berufungsgericht weiter darin nicht gefolgt werden, daß

es auch Ansprüche der Klägerin aus ungerechtfertigter Bereicherung verneint hat. Ebenso gilt dies hinsichtlich der übrigen Beklagten für den Fall, daß sich der Tatrichter auch nach der gemäß den Ausführungen oben unter 2. erforderlichen erneuten Prüfung nicht von dem Bestehen vertraglicher Ansprüche gegen diese Beklagten überzeugen können sollte.

a) Das Berufungsgericht geht ersichtlich - nach dem Zusammenhang seiner Ausführungen unter Übernahme der vom Landgericht getroffenen Feststellung, daß die Garagen nach ihrer Bauart mit dem Boden fest verbunden sind - davon aus, daß die Garagen wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind und daher, solange die Klägerin noch Grundstückseigentümerin war, in deren Eigentum standen, mit der Übertragung der Wohnungseigentumsrechte aber in das Miteigentum sämtlicher Wohnungseigentümer gelangt sind (§ 1 Abs. 5 WEG). Damit haben, wie auch das Berufungsgericht in Betracht zieht, sämtliche Beklagte als Wohnungseigentümer, denen nur ein Anspruch auf Miteigentum an Einstellplätzen zustand, durch die Übertragung des auch die Garagen umfassenden Wohnungseigentums, also durch die - von der Erwartung der Leistung eines entsprechenden Entgelts getragene - Leistung der Klägerin, etwas ohne rechtlichen Grund erlangt. Gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht daher eine Herausgabeverpflichtung.

Wenn demgegenüber die Revisionserwiderung meint, Rechtsgrund für die Erlangung des Miteigentums an den Garagen durch die Beklagten sei der Kauf des Wohnungs-

eigentums gewesen, so berücksichtigt sie nicht, daß nach den hierüber geschlossenen Verträgen kein Anspruch der Beklagten auf die Erlangung des Miteigentums auch an Garagen bestand und lediglich dieser "überschießende" Teil der Leistung der Klägerin Gegenstand des Bereicherungsanspruchs ist. Es kann auch nicht ihrer Meinung gefolgt werden, hinsichtlich einer solchen, im Zusammenhang mit der Erfüllung eines wirksamen Vertrages erbrachten Mehrleistung sei grundsätzlich kein Raum für die Anwendung von Bereicherungsrecht.

Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts schließt auch die Vorschrift des § 814 BGB Bereicherungsansprüche der Klägerin nicht aus. § 814 BGB setzt voraus, daß "zum Zweck der Erfüllung einer Verbindlichkeit" geleistet wird (BGH Urteil vom 20. Juni 1968, VII ZR 170/66, WM 1968, 1201 unter 3.; Palandt/Thomas, BGB 39. Aufl. § 814 Anm. 1 m.w.N.). Daß dies hier hinsichtlich der Garagen für die Klägerin zuträfe, läßt sich aus den tatrichterlichen Feststellungen nicht herleiten.

Schließlich kann der Revisionserwiderung auch nicht darin gefolgt werden, daß sie den vorliegenden Fall in gleicher Weise behandelt wissen will wie Fälle, in denen auf fremdem Grund und Boden gebaut worden ist und es sich um ein Eigentümer/Besitzerverhältnis handelt, für welches die §§ 994 ff BGB die Anwendbarkeit des allgemeinen Bereicherungsrechts ausschließen (BGHZ 41, 157); dasselbe gilt für ihren Vergleich mit Fällen einer angemaßten Geschäftsführung ohne Auftrag, bei denen die Vorschrift des

§ 687 Abs. 2 BGB ebenfalls eine den § 812 BGB ausschließende Sonderregelung darstellt (BGHZ 39, 186, 188). Der maßgebende, einer solchen Gleichbehandlung entgegenstehende Unterschied liegt vielmehr eben darin, daß die Klägerin bei der Errichtung der Garagen noch selbst Grundstückseigentümerin war und damals ihre eigenen Geschäfte geführt hat; erst mit der späteren Übertragung des Grundstücks auf die Beklagten und die übrigen Wohnungseigentümer ist ein Bereicherungstatbestand eingetreten.

b) Zu der Frage, ob eine Herausgabe der Garagen selbst wegen ihrer Beschaffenheit nicht in Betracht kommt und die Klägerin daher gemäß § 818 Abs. 2 BGB berechtigt ist, ihren Klagantrag, wie geschehen, auf Wertersatz zu richten, ebenso wie dazu, ob diese "Beschaffenheit" unter den Parteien überhaupt streitig ist, liegen tatrichterliche Feststellungen - zu denen das Berufungsgericht aus seiner Sicht auch keine Veranlassung hatte - nicht vor. Dasselbe gilt hinsichtlich des Umfangs der Bereicherung sowie hinsichtlich der von den Beklagten hilfsweise geltend gemachten Gegenansprüche.

MA

III.

Nach alledem ist das angefochtene Urteil aufzuheben. Die Sache bedarf der erneuten Verhandlung und Entscheidung durch das Berufungsgericht.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle