

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 666

Hat sich ein Wohnungsbauunternehmer durch Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) zur Beschaffung eines Grundstücks und dessen Bebauung verpflichtet, so kann der Geschäftsherr Rechnungslegung verlangen, wenn das Bauvorhaben im wesentlichen abgeschlossen und der Unternehmer dazu in der Lage ist.

BGH, Urt.v. 12. Juli 1967 - V ZR 136/64 - OLG Oldenburg
LG Osnabrück

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 136/64

URTEIL

Verkündet am

12. Juli 1967,
H i r t h ,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der F r e i e n W [REDACTED] b a u - Gesellschaft
mit beschränkter Haftung in O [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch ihren Geschäftsführer Helmut P [REDACTED],
ebenda,

Beklagten und Revisionsklägerin

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Maschinenschlosser Ernst O t [REDACTED] in H [REDACTED],
Kreis O [REDACTED], H8 [REDACTED] Weg,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Teilurteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 11. Juni 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümerin eines Geländes in H■■■■■, das sie zwecks Parzellierung und Bebauung erworben hat. Sie errichtete dort für den Kläger und seine Ehefrau auf Grund Betreuer-Bauherren-Vertrages vom 13. November 1957 und Kaufanwärter-Vertrages vom 14. September 1960 nach Maßgabe der Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues ein Eigenheim nebst Einliegerwohnung. Die bebaute Parzelle ist bereits auf ein besonderes Grundbuchblatt übertragen worden, während die Eigentumsumschreibung auf den Kläger und seine Ehefrau noch aussteht. Diese sind im April 1962 in das Anwesen eingezogen; die Einliegerwohnung haben sie vermietet. Die Kosten für das Eigenheim waren ursprünglich mit 65 000 DM veranschlagt worden. Hierauf erbrachte der Kläger ab 1957, wie dies der erste Vertrag vorsah, durch Zahlungen an die Beklagte, Be-



zahlung von Handwerkerrechnungen und Mitarbeit am Bau Eigenleistungen, die sich unstreitig auf 32 440,93 DM belaufen. Das Grundstück wurde zur Sicherung von Baukrediten in Höhe von insgesamt 43 000 DM dinglich belastet.

Als die Beklagte nach Fertigstellung des Hauses den Kläger aufforderte, einen Nutzungsvertrag zu unterzeichnen und eine monatliche Nutzungsentschädigung von 330,90 DM zu zahlen (195,45 DM für die eigene Wohnung und 135,45 DM für die Einliegerwohnung), wollte der Kläger zunächst klargestellt wissen, wie sich angesichts seiner hohen Eigenleistungen die verlangten Beträge errechneten und ob er überhaupt noch etwas schuldig sei. Da die Beklagte sich auf den Standpunkt stellte, der Kläger sei lediglich Eigentumsanwärter und habe keine Abrechnung zu beanspruchen, hat der Kläger mit der im September 1962 erhobenen Klage Verurteilung der Beklagten begehrt, ihm über seinen Hausbau Rechnung zu legen. Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und Widerklage erhoben mit dem Antrag, den Kläger zur sofortigen Räumung des Grundstücks zu verurteilen; sie beruft sich auf ein Rücktrittsrecht, das ihr gemäß § 11 des Kaufanwärtungsvertrages u.a. dadurch erwachsen sei, daß der Kläger kein Nutzungsentgelt gezahlt habe. Der Kläger ist dem entgegengetreten; hilfsweise macht er wegen seiner Eigenleistungen ein Zurückbehaltungsrecht geltend.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Während des Berufungsverfahrens kam es zwischen den Parteien zu verschiedenen Besprechungen in deren Verlauf die Beklagte dem Kläger eine Anzahl von Auskünften erteilte. Der Kläger hat daraufhin die Hauptsache hinsichtlich der Klage für erledigt erklärt und

insoweit nur noch Verurteilung der Beklagten zur Kostentragung beantragt. Die Beklagte ist bei ihrem Antrag auf Klageabweisung verblieben und hat die Widerklage mit der Maßgabe aufrechterhalten, daß der Kläger zur Räumung und Herausgabe Zug um Zug gegen Zahlung von 24 963,43 DM verurteilt werde; diese Summe stellt den Unterschiedsbetrag dar zwischen den Eigenleistungen des Klägers und der nach Ansicht der Beklagten geschuldeten Nutzungsentschädigung von 7 477,50 DM. Hilfsweise hat die Beklagte vorgetragen, der Kläger müsse auf den Kaufpreis, den sie nunmehr mit 76 651,54 DM beziffert, nach Abzug seiner Eigenleistungen sowie der dinglichen Belastung noch 1 210,61 DM entrichten; sie hat demgemäß den Hilfsantrag gestellt, den Beklagten zur Zahlung von 8 688,11 DM (= Restkaufgeld + Nutzungsentschädigung) zu verurteilen. Durch das jetzt angefochtene Teilurteil hat das Oberlandesgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen, soweit sie betrifft: 1.) den Klageanspruch, 2.) den Widerklageanspruch auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks, 3.) den Widerklageanspruch auf Zahlung eines Restkaufpreises von 1 210,61 DM, - zu 1) jedoch mit der Maßgabe, daß der Klageanspruch auf Rechnungslegung in der Hauptsache für erledigt erklärt werde; die Kostenentscheidung ist dem Schlußurteil vorbehalten worden.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre bisherigen Anträge in dem Umfange weiter, in welchem das Berufungsgericht zu ihren Ungunsten entschieden hat. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Gesetzliche Grundlage des auf Räumung und Herausgabe des Eigenheim-Grundstücks gerichteten Widerklage-begehrens, gegen dessen Abweisung die Revision sich in erster Linie wendet, ist nach ihrer zutreffenden Ansicht der § 985 BGB, der dem Eigentümer gegen den Besitzer einen Herausgabeanspruch gewährt. Daß das Grundstück noch der Beklagten gehört, steht ebenso außer Streit wie die Tatsache, daß der Kläger es im Besitz hat. Er ist allerdings nicht Alleinbesitzer, sondern teilt den Besitz mit seiner Ehefrau. Das könnte Zweifel auslösen hinsichtlich des Rechtsschutzbedürfnisses für eine Inanspruchnahme nur des Klägers, weil die Beklagte im Fall ihres Obsiegens aus dem Herausgabeurteil nicht gegen die Ehefrau vollstrecken könnte und sie diese deshalb möglicherweise in einem neuen Prozeß ebenfalls auf Räumung verklagen müßte. Allein abgesehen davon, daß es sich hier um eine Widerklage handelt und die Beklagte, wenn sie die Ehefrau des Klägers hätte mitverklagen wollen, dem Problem der Einbeziehung einer weiteren Partei in den bereits anhängigen Rechtsstreit gegenübergestanden hätte (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 29. November 1961, V ZR 181/60, WM 1962, 402, 404 = NJW 1962, 633, 635; die Entscheidung BGHZ 40, 185 lag, als die Widerklage erhoben wurde, noch nicht vor), kann ein Interesse, zunächst nur den Ehemann zu verklagen, auch aus dem Grunde nicht verneint werden, weil mit einem obsiegenden Urteil gegen den Mann praktisch zugleich der Streit gegen die Ehefrau entschieden gewesen wäre; denn dafür, daß diese in einem etwaigen weiteren Räumungsprozeß mit Erfolg neue, lediglich in ihrer Person

begründete Einwände hätte erheben können, bestehen keine Anhaltspunkte.

1. Die Entscheidung hängt deshalb davon ab, ob dem Kläger gegenüber dem Räumungs- und Herausgabeverlangen der Beklagten ein Recht zum Besitz im Sinne von § 986 BGB zusteht. Von dem Bestehen eines solchen Gegenrechts ist der Berufungsrichter ersichtlich ausgegangen, indem er auf die vertraglichen Beziehungen der Parteien abgestellt hat. Sie beruhen nach seiner Auffassung auf dem Kaufanwärtervertrag vom 14. September 1960, der seinerseits den vorangegangenen Betreuer-Bauherren-Vertrag vom 13. November 1957 nicht aufgehoben, sondern bloß abgewandelt habe; denn seitens des Klägers seien auf Grund des ersten Vertrages schon recht erhebliche Eigenleistungen, darunter die vorläufigen Kosten des Grundstücks selbst, erbracht worden, und das wirke sich zu seinen Gunsten aus; außerdem hielten sich alle Vereinbarungen der Parteien im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues, da auch nach dem neuen Kaufanwärtervertrag (§ 3) der Veräußerungspreis für das Gebäude auf Grund der tatsächlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung von § 54 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes - II. WoBauG - berechnet werde. Wenn das Oberlandesgericht hieraus entnommen hat, daß der Kläger berechtigt sei, weiter in dem Anwesen zu verbleiben und die Herausgabe zu verweigern, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden; zum mindesten stünde danach dem Herausgabeverlangen der Beklagten, da sie das Anwesen ohnehin demnächst dem Kläger zu Eigentum übertragen muß, der Einwand der Arglist entgegen (§ 242 BGB).

Die Revision will das nicht wahrhaben. Sie meint, die vertraglichen Beziehungen der Parteien hätten dadurch ihr Ende erreicht, daß die Beklagte gemäß § 11 des Kaufanwärtervertrages ihren Rücktritt erklärt und darüber hinaus die in Nr. 4 des Betreuer-Bauherren-Vertrages vorgesehene Kündigung ausgesprochen habe; hierzu sei sie wegen des vertragswidrigen Verhaltens des Klägers befugt gewesen, weil dieser keine Nutzungsent-schädigung gezahlt, den Abschluß eines Nutzungsvertrages verweigert und die Einliegerwohnung eigenmächtig vermietet habe. Dem ist jedoch das Berufungsgericht nicht gefolgt. Ein Recht der Beklagten, sich von den getroffenen Abmachungen loszusagen (vgl. über den in solchen Fällen nur scheinbaren Unterschied der Begriffe "Rücktritt" und "Kündigung" das Urteil des erkennenden Senats vom 16. Februar 1965, V ZR 235/62, WM 1965, 674, 675 f), ist von ihm mit eingehender Begründung verneint worden.

Das angefochtene Urteil (S. 16 ff) schildert im einzelnen die Lage, wie sie sich, als es zwischen den Parteien zu Meinungsverschiedenheiten kam, aus der damaligen Sicht des Klägers darstellte: Er hatte für das ursprünglich nur mit 65 000 DM veranschlagte Eigenheim bereits 32 440,93 DM, also nahezu den halben Kaufpreis aufgebracht; außerdem waren auf das Grundstück damals schon 43 000 DM als Hypothekendarlehen aufgenommen worden. Gleichwohl habe die Beklagte es abgelehnt, ihm die wirtschaftlichen Folgen des Kaufanwärtervertrages genau klarzustellen, obgleich sie dazu im wesentlichen verpflichtet gewesen sei und dies auch unschwer hätte tun können; insbesondere habe sie von ihm trotz seiner umfangreichen Eigenleistungen zunächst einmal bis auf

weiteres und noch etwa auf zwei Jahre die Zahlung von mehr als 330 DM monatlich als Miete oder Nutzungsentschädigung für das Eigenheim verlangt. Dies habe dem Kläger, nachdem er bereits so viel geleistet hatte, bei seinem verhältnismäßig geringen Einkommen als Maschinenschlosser, zumal im Rahmen des vereinbarten sozialen Wohnungsbaues, wegen der fehlenden Erläuterungen ungreiflich erscheinen müssen. Er sei ferner nicht darüber aufgeklärt worden, wieso sich der Kaufpreis um mehr als 11 000 DM erhöhen sollte, obgleich dieser beträchtliche Unterschied von ihm, auch für die Beklagte offensichtlich, nicht ohne weiteres habe hingenommen zu werden brauchen. Unter solchen Umständen, so folgert das Berufungsgericht, könne zum mindesten nicht als schuldhaftes Verhalten des Klägers gewertet werden, daß er die Zahlung der ihm abverlangten Nutzungsentschädigung sowie den Abschluß des Nutzungsvertrages verweigert habe, bis ihm alles ausführlich erläutert wurde; ohne die Möglichkeit einer Nachprüfung sei er nicht gehalten gewesen, die Entschädigung zu zahlen; seine Weigerung habe die Beklagte sich selbst zuzuschreiben.

Diese Urteilsausführungen greift die Revision ohne Erfolg an. Da nach der rechtsirrtumsfreien und deshalb für den Senat bindenden tatrichterlichen Vertragsauslegung (BU S. 16 und 17) die Beklagte sich nur bei Verschulden des Klägers von den getroffenen Vereinbarungen lossagen kann, spielt es entgegen der Meinung der Revision keine Rolle, inwieweit objektiv ein Rückstand an Nutzungsentgelt aufgelaufen war. Ebensowenig braucht bei dieser Rechtslage dazu Stellung genommen zu werden, ob mit Rücksicht darauf, daß der Berufungsrichter im angefochtenen Teilurteil noch nicht über den

Nutzungsentgeltanspruch der Beklagten entschieden, sondern diese Entscheidung dem späteren Schlußurteil vorbehalten hat, "revisionsmäßig davon auszugehen" wäre, daß ein solcher Anspruch bestehe. Denn auch wenn man der Revision darin beitreten wollte, daß der Kläger, nachdem die Beklagte ihm im Laufe des Berufungsverfahrens (Februar 1964) die gewünschten Auskünfte erteilt hatte, die Zahlung von Nutzungsentgelt nicht mehr länger habe verweigern dürfen, so hat die Beklagte auf jeden Fall diese fortgesetzte Weigerung nicht zum Anlaß genommen, erneut zu kündigen oder vom Vertrage zurückzutreten (vgl. über die Gründe, auf die sie ihre Kündigung stützte, das Vorbringen im Schriftsatz vom 9. April 1964, S. 3).

Soweit die Revision, um ein Verschulden des Klägers darzutun, auf die tägliche Lebenserfahrung verweist, wonach die Baukosten unablässig stiegen, und geltend macht, diese Entwicklung könne dem Kläger keinesfalls unbekannt geblieben sein, wendet sie sich in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise gegen die Tatsachenwürdigung. Ob es wirklich einen Erfahrungssatz des angegebenen Inhalts gibt, mag dahinstehen; auf jeden Fall kann dem Kläger nicht widerlegt werden, daß er, wie auch die Revisionsantwort mit Recht betont, darauf vertraut habe, die Beklagte als erfahrenes Wohnungsbauunternehmen werde die Preisentwicklung auf dem Baumarkt bereits einkalkuliert und sich gegen ihre Auswirkungen durch rechtzeitigen Abschluß von Pauschalverträgen abgesichert haben. Infolgedessen brauchte er auch dem Umstand, daß die Erschließungsmaßnahmen bei seinem Einzug in das Eigenheim noch nicht beendet waren, keine Bedeutung beizumessen. Daß der Kläger die Einliegerwohnung nicht selbständig vermieten und die Mietzinsen, da sie eigentlich zur Tilgung der

Eigenheimkosten bestimmt waren, nicht für seine persönlichen Zwecke verwenden durfte, ist dem Oberlandesgericht, wie die Urteilsbegründung zeigt (S. 18), keineswegs entgangen; wenn es indessen angesichts der zuvor erörterten Gesamtumstände dieses Verhalten nicht als schuldhaft gewertet hat, läßt das keinen Rechtsirrtum erkennen.

2. Der Kaufanwärttervertrag vom 14. September 1960, aus dem der Kläger sein Recht zum Besitz (§ 986 BGB) in erster Linie ableitet, ist entgegen der Rechtsauffassung der Revision nicht gemäß §§ 313, 125 Satz 1 BGB nichtig. Zwar entbehrt er (ebenso wie bereits der vorausgegangene Betreuer-Bauherren-Vertrag vom 13. November 1957) der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Aber einer solchen Form bedurfte er nicht, da durch ihn, wie das angefochtene Urteil zutreffend darlegt, keine Pflicht der Beklagten zur Übereignung des Eigenheim-Grundstücks an den Kläger begründet wurde; diese Übereignungspflicht bestand vielmehr schon vorher im Anschluß an die früheren Abmachungen der Parteien. Laut tatrichterlichen Feststellung hatte sich die Beklagte im Jahre 1957 verpflichtet, den Kläger und seine Ehefrau bei der Errichtung eines Eigenheims zu betreuen. Wenn sie dann im Rahmen dieser Betreuung ein für den Kläger und seine Ehefrau bestimmtes Baugrundstück tatsächlich zu Eigentum erwarb, so erwuchs ihr damit kraft Gesetzes (§§ 675, 667 BGB) die Verpflichtung, dieses Eigentum als aus ihrer Geschäftsbesorgung erlangt an die Eheleute herauszugeben.

Daß die Beklagte das hier umstrittene Grundstück erst nach Abschluß des Betreuer-Bauherren-Vertrages erworben hat, ergibt sich aus ihrer eigenen Sachdarstellung

in dem - vom Berufungsurteil (S. 10) in Bezug genommenen -
Schriftsatz vom 6. Mai 1963: Danach mußte der ursprüng-
liche Vertrag der Parteien deshalb geändert werden, weil
der Kläger angesichts der Weigerung des bisherigen Grund-
eigentümers P., mit ihm einen Kaufvertrag abzu-
schließen, das Baugrundstück nicht unmittelbar erwerben
konnte; P. war nur bereit, das in Frage kommende
Baugelände an die Beklagte selbst zu veräußern; in die-
ser Weise wurde, wie aus dem Zusammenhang der schrift-
sätzlichen Darstellung hervorgeht, dann auch verfahren.
Der Fall liegt mithin ebenso wie der Sachverhalt, über
den der erkennende Senat im Urteil vom 24. Februar 1967,
V ZR 109/65 (WM 1967, 531) entschieden hat, das den
Rechtsstreit der Beklagten mit einem anderen Kaufanwärter
auf demselben Gesamtgelände betraf (vgl. ferner das Ur-
teil des Senats vom 21. Dezember 1965, V ZR 43/65, WM
1966, 342).

Der Hinweis der Revision, daß die Beklagte das
Grundstück von P. im eigenen Namen gekauft habe,
liegt neben der Sache, da es für die hier zu beurteilen-
de Rechtsfrage lediglich darauf ankommt, auf wessen
Rechnung der Erwerb stattgefunden hat (Urteil des Senats
vom 23. September 1959, V ZR 46/58, WM 1959, 1288, 1289).
Soweit sie aber zusätzlich geltend macht, die Beklagte
habe das Grundstück auf eigene Rechnung erworben (unter
Bezugnahme auf das Urteil des BGH vom 15. Juni 1961,
VII ZR 47/60, WM 1961, 1080 = DNotZ 1961, 583), setzt
sich die Revision in Gegensatz zu dem Sachvortrag in
dem erwähnten Schriftsatz, wo im einzelnen geschildert
worden ist, daß und aus welchen Gründen die Beklagte
nur als Zwischenerwerberin zugunsten des Klägers auf-
treten mußte. Die weitere Behauptung der Revision, der

Kaufpreis sei auch mit eigenen Mitteln der Beklagten bezahlt worden, wird durch die tatrichterliche Feststellung widerlegt, daß in den Eigenleistungen des Klägers zugleich die "vorläufigen Kosten des Grundstücks" enthalten seien (BU S. 12 und 13). Wenn die Beklagte für einen Teil der später aufgenommenen Hypothekendarlehen, nämlich in Höhe von 39 000 DM, persönlich haftet, so folgt daraus entgegen der Meinung der Revision ebenfalls nicht zwingend, daß das Grundstück zuvor auf Rechnung der Beklagten erworben worden sei, zumal da der Kläger, sobald er Eigentümer wird, ersichtlich diese an erster und zweiter Rangstelle eingetragenen Belastungen mit übernehmen muß.

3. Die Beklagte hatte ihrem Schriftsatz vom 23. August 1963 einen Vertragsentwurf beigelegt mit dem Bemerkungen, daß sie dem Kläger auf dieser Grundlage den Abschluß eines Kaufvertrages über das Eigenheim anbiete. Die Einzelheiten des Entwurfs waren in der Folgezeit Gegenstand schriftsätzlicher Erörterungen zwischen den Parteien; zu einem Vertragsabschluß ist es bisher nicht gekommen. Hieraus möchte die Revision den Schluß ziehen, daß ein etwaiger Übereignungsanspruch des Klägers nunmehr erloschen sei; denn die von ihm gegenüber dem Entwurf geäußerten Bedenken seien ungerechtfertigt gewesen, die Beklagte habe mithin ihre vertragliche Pflicht zur Abgabe eines Kaufangebotes erfüllt und eine Wiederholung desselben könne ihr, nachdem der Kläger es grundlos abgelehnt habe, nicht mehr angesonnen werden.

Diese Rüge ist nicht stichhaltig. Dahinstehen mag, ob das Recht zum Besitz, mit dem der Kläger sich gegen das Räumungs- und Herausgabeverlangen der Beklagten ver-

teidigt (§ 986 BGB), einen bereits fälligen, im Klage-
wege durchsetzbaren Anspruch auf Übereignung des Eigen-
heim-Grundstücks voraussetzt; um einen solchen Anspruch
geht es im vorliegenden Rechtsstreit nicht, vielmehr
scheint hierüber zwischen den Parteien ein besonderer
Prozeß zu schweben (3 O 67/64 LG Osnabrück). Auf keinen
Fall haben - was die Revision wohl geltend machen will -
die vertraglichen Beziehungen der Beteiligten mit der
Weigerung des Klägers, jenes Kaufangebot anzunehmen,
ihr Ende erreicht.

Das Angebot wurde im Rahmen von Vergleichsver-
handlungen unterbreitet, welche die Parteien damals
auf Anregung des Oberlandesgerichts führten (vgl. Ter-
minsniederschrift vom 16. Mai 1963). Ihren Widerklage-
antrag hat die Beklagte unverändert aufrechterhalten,
und sie hält daran nach wie vor fest; auch bei der
Wiederholung des Anerbietens im Schriftsatz vom 25. Januar
1964 ist von ihr kein Zweifel darüber gelassen worden,
daß sie sich zu einem Verkauf nur "vergleichsweise und
bei voller Prozeßkostenübernahme durch den Kläger" be-
reit finden würde (S. 4 aaO). Wenn der Kläger ihren
Vergleichsvorschlag nicht ohne weiteres annahm, sondern
dagegen eine Anzahl von Bedenken anmeldete (insbesondere
in seinem Schriftsatz vom 12. November 1963, S. 4 ff),
begab er sich damit nicht der Rechte, die ihm auf Grund
des Kaufanwärttervertrages vom 14. September 1960 zu-
stehen, und zwar um so weniger, als im derzeitigen Ver-
fahrensstande noch ungewiß ist, inwieweit der Entwurf
der Beklagten inhaltlich den Anforderungen gerecht wird,
die laut § 3 dieses Vertrages in Verbindung mit § 54
II. WoBauG an den später abzuschließenden Kaufvertrag
zu stellen sind. Das gilt nicht zuletzt von dem im Ent-

wurf vorgesehenen Kaufpreis von 76 610,67 DM, der den ursprünglichen Kostenanschlag der Beklagten nicht unbedeutend übersteigt. Allem Anschein nach stecken in dem jetzt geforderten Betrag auch die 1 210,61 DM, welche die Beklagte mit ihrer Widerklage hilfsweise als Restkaufgeld verlangt. Nach den Feststellungen im angefochtenen Urteil (S. 19) bestehen jedoch "bezüglich des in Aussicht stehenden Kaufvertrages noch verschiedene Unklarheiten", und das Berufungsgericht hat sogar jenen Hilfsantrag der Beklagten abgewiesen, weil bisher "in keiner Weise genügend dargelegt" sei, wie sich das angebliche Restkaufgeld errechne.

Bei der somit noch ungeklärten Sach- und Rechtslage gereicht dem Kläger seine Weigerung, einen Kaufvertrag mit dem seitens der Beklagten vorgeschlagenen Inhalt abzuschließen, nicht zum Vorwurf. Infolgedessen erübrigt sich ein Eingehen auf die Behauptungen, mit denen die Revision darzutun versucht, daß die von ihm geäußerten Bedenken objektiv unbegründet gewesen seien.

II.

Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht, obgleich es den mit der Klage geltend gemachten Anspruch auf Rechnungslegung über den Hausbau für unbegründet erachtete und dem Kläger lediglich ein Recht auf Auskunfterteilung zugestehen wollte, gleichwohl die Klage hinsichtlich des überschießenden Teiles nicht abgewiesen, sondern entgegen dem Abweisungsantrag der Beklagten ausgesprochen hat, die Hauptsache sei insoweit erledigt. Das angefochtene Urteil begründet dies mit der Erwägung, der Beklagten fehle es, nachdem der Kläger sich mit den

während des Berufungsverfahrens gegebenen Auskünften begnügt habe, an einem besonderen Rechtsschutzinteresse; zwischen den Parteien selbst sei der weitergehende Klageanspruch nicht mehr akut und in keiner Weise mehr für die Beklagte belastend, und auch ihre Interessen, soweit sie sich auf Vorgänge außerhalb des Rechtsstreits bezögen, könnten hier nicht ins Gewicht fallen, zumal da das Berufungsgericht bereits in anderen Verfahren das über einen bloßen Auskunftanspruch hinausgehende Verlangen von Kaufanwärtern nicht als berechtigt anerkannt habe.

Inwieweit diese Urteilsausführungen den Angriffen der Revision standhalten, braucht indessen ebensowenig entschieden zu werden wie die weitere Frage, ob in Fällen der vorliegenden Art, in denen die Klagepartei die Hauptsache für erledigt erklärt, während die Gegenseite ihren Antrag auf Klageabweisung weiterverfolgt, ein besonderes rechtliches Interesse an einem richterlichen Ausspruch gegeben sein muß, daß die Klageforderung bis zu dem die Erledigung begründenden Ereignis nicht bestanden habe (offen gelassen in den Urteilen des BGH vom 25. November 1964, V ZR 187/62, NJW 1965, 537 m. krit. Anm. Putzo aaO S. 1018, vom 14. Juli 1966, III ZR 249/64, S. 6, und vom 9. Januar 1967, II ZR 78/64, WM 1967, 278; vgl. Stein/Jonas/Schönke/Pohle, ZPO 19. Aufl. § 91 a Bem. III 2 bei Fußn. 66). Denn für eine Abweisung der Klage, soweit mit ihr mehr verlangt wurde als bloße Auskunfterteilung, war hier schon aus dem Grunde kein Raum, weil der Standpunkt des angefochtenen Urteils, wonach dem Kläger ein Rechnungslegungsanspruch nicht zugestanden haben soll, rechtlichen Bedenken unterliegt.

Das Berufungsgericht meint, die Beklagte habe lediglich "angemessene Auskünfte" zu erteilen brauchen, die es dem Kläger ermöglichten, entweder selbst oder mit Hilfe von Beratern zu berechnen und zu überprüfen, wie sich nach Fertigstellung und Inbesitznahme des Eigenheims die nunmehr zunächst geschuldete Nutzungsentschädigung sowie der alsdann auf ihn zukommende Kaufpreis nach Ansicht der Beklagten errechneten oder richtig errechnet werden müßten. Allein bei diesen allgemein gehaltenen Darlegungen bleibt unklar, wo nach Ansicht des Oberlandesgerichts die Grenze der "Angemessenheit" für die Auskunfterteilung verläuft. Ob die Beklagte gehalten war, die Bezahlung der Handwerkerrechnungen im einzelnen zu belegen, mag dahinstehen. Jedenfalls sollte nach der rechtlich nicht zu beanstandenden Vertragsauslegung im angefochtenen Urteil (S. 13) der Preis für das Anwesen "auf Grund der tatsächlichen Herstellungskosten" berechnet werden. Nachdem die Beklagte die Errichtung des Eigenheims im wesentlichen abgeschlossen hatte, konnte der Kläger verlangen, daß sie mit ihm über das Bauvorhaben ordnungsgemäß abrechnete; dazu war sie, wie ihr späteres Verhalten zeigt, auch in der Lage. Die Aberkennung eines Rechnungslegungsanspruchs steht im Widerspruch zu der - vom Senat gebilligten (vgl. oben Nr. I 2) - Rechtsauffassung des Berufungsrichters, die Beklagte habe vertraglich dem Kläger gegenüber eine Geschäftsbesorgung übernommen; festgestelltermäßen hat sie das Eigenheim nicht für ihre eigene Rechnung erstellt, sondern für Rechnung des Klägers. Aus diesem Geschäftsbesorgungsvertrag erwuchs für sie nach §§ 675, 666 BGB die Pflicht, nach Ausführung des Geschäfts dem Kläger nach Maßgabe von § 259 BGB Rechenschaft abzulegen (Urteil des Senats

vom 16. Februar 1965, V ZR 235/62, WM 1965, 674, 677).

War mithin das Klagebegehren, auch soweit es über bloße Auskunfterteilung hinausging, bis zur Erledigterklärung des Klägers sachlich gerechtfertigt, so erweist sich die getroffene Entscheidung zwar nicht in der Begründung, aber im Ergebnis als richtig (§ 563 ZPO). Eine Klageabweisung hätte die Beklagte trotz Aufrechterhaltung ihres hierauf gerichteten Antrages nicht erreichen können.

III.

Da das angefochtene Urteil auch keinen sonstigen von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger