

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 72/66

URTEIL

An Verkündungs Statt zuge-
stellt

- a) dem Revisionskläger am
24. November 1969
- b) dem Revisionsbeklagten
am 21. November 1969

Hirth
Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

des Architekten Friedrich K [REDACTED], handelnd unter der
Firma Ba [REDACTED] GmbH, H [REDACTED], Nachf. Friedrich K [REDACTED],
H [REDACTED], L [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Hermann U [REDACTED] in Ka [REDACTED]/S [REDACTED], Haus Kam [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Sitzung vom 22. Oktober 1969 ohne mündliche Verhandlung unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 15. März 1966 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat Klage auf Schadensersatz wegen nicht erbrachter Bauleistungen erhoben. Die Parteien streiten darüber, ob der Beklagte verpflichtet war, das nachbezeichnete Grundstück mit einer Friesenmauer einzufriedigen sowie an dem Haus eine Außenbeleuchtung anzubringen und einen Raum im Keller mit einer Tür zu versehen.

Harald B., der Eigentümer des in Ka./S., N. Flur, Flurstück /, Ku.straße belegenen Grundstücks, erteilte im Jahre 1959 dem Beklagten "Vollmacht", auf jenem Grundstück das Haus Kam. zu

errichten, bestehend aus gewerblichen Räumen und Wohnappartements, die der Beklagte nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in Form von Teil- bzw. Wohnungseigentum veräußern sollte. Daraufhin schloß der Beklagte vor Baubeginn mit Interessenten, darunter dem Kläger, "Bauverträge", in denen die Firma Ba[REDACTED] GmbH Nachf. Friedrich K[REDACTED] als Verkäufer, der jeweilige Bewerber für eine Wohnung als Käufer genannt sind. Unter anderem ist darin die Pflicht des Käufers festgelegt, einen bestimmten Anteil am Grundstück zu erwerben und ein bestimmtes Appartement zu übernehmen. Eine in dem Bauvertrag sowie der darin in Bezug genommenen Erläuterung erwähnte Baubeschreibung vom 13. August 1959 enthält Angaben über die Konstruktion des zu errichtenden Baues und über die Ausstattung der Räume sowie u.a. das folgende über die Gartengestaltung:

Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und erhalten in der Hauptsache Rasen oder Heideflächen und sind mit ortsüblichen Ziersträuchern bepflanzt. Das gesamte Grundstück soll mit einer Friesenmauer eingefriedigt werden.

Nachdem der Bau im wesentlichen fertiggestellt worden war, wurde an den einzelnen Wohnungen und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Wohnungs- bzw. Teileigentum begründet. Der Beklagte unterbreitete sodann im Februar 1961 den Interessenten, mit denen er einen Bauvertrag abgeschlossen hatte, in notarieller Urkunde ein Angebot zum Abschluß eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung. Die Angebote wurden von den Interessenten bis zum 8. März 1961, dem Ende der Annahmefrist, in notariellen Urkunden angenommen. Zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums wurde der Beklagte bestellt.



Im Frühjahr 1961 bezogen die Käufer ihre Wohnungen. Eine Friesenmauer hatte der Beklagte um das Grundstück herum nicht errichtet, eine Außenbeleuchtung war nicht vorhanden. Es fehlten ferner u.a. noch die Haustüren, der Holzbelag der Treppen, die Treppengeländer, die Türen im Keller, die Anstriche der Kellerräume sowie die Gartengestaltung. Beim Einzug in die Wohnungen unterzeichneten die Erwerber ein Übernahmeprotokoll, in welchem es u.a. heißt:

1.
2. Ich übernehme die o.a. Eigentumswohnung und bestätige die Richtigkeit der Übernahme der Wohnung Ich bestätige, daß der zwischen mir und der Ba [REDACTED] GmbH H [REDACTED] Nachf. Friedrich K [REDACTED] geschlossene Bauvertrag erfüllt und daß meine Wohnung entsprechend der Baubeschreibung ausgeführt worden ist.

Danach kam es zwischen dem Verwalter einerseits und Wohnungseigentümern andererseits zu Meinungsverschiedenheiten. Auf Grund eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung vom 11. Mai 1963 wurde der Beklagte als Verwalter abberufen. Durch Beschluß des Amtsgerichts We [REDACTED] vom 4. Juli 1963 wurde der Kläger, der selbst Miteigentümer ist, zum vorläufigen Verwalter bestellt (Anlage 1; Bl. 5 a d.A.).

Am 3. August 1963 fand eine Versammlung der Wohnungseigentümer des Hauses Kam [REDACTED] statt. In dieser Versammlung waren 30 von insgesamt 44 Eigentümern anwesend oder durch Stimmvollmacht vertreten. Sie repräsentierten 726,71 %o Stimmenanteile, darunter B [REDACTED] mit 230 %o. Punkt 13 der Tagesordnung lautete: Mitteilung des Verwaltungs-

beirats über die Angelegenheit seiner Bevollmächtigung zur Vertretung der Belange der Eigentümer am gemeinsamen Eigentum gegenüber dem Bauträger (betreffend Friesenmauer, Bebauung der Südostecke des Grundstücks) und Beschlußfassung über weitere Maßnahmen. Das Protokoll enthält zu diesem Tagesordnungspunkt u.a. folgendes (Anlage 2, Bl. 5 a d.A.):

Die Versammlung ist einstimmig der Ansicht, daß die Friesenmauer um das Grundstück gemäß den von Herrn K. übernommenen Verpflichtungen gebaut werden soll.

Herr Abel beantragt, folgendes zu beschließen:

Der gerichtlich bestellte Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, die Belange der Eigentümer am gemeinsamen Eigentum gegenüber der Ba. GmbH H. Nachf. Friedrich K. (Friesenmauer, Kellertüren, Außenbeleuchtung) wahrzunehmen.

Dieser Antrag wird einstimmig genehmigt.

Herr Abel beantragt weiterhin zu beschließen:

Zur Durchführung dieser Aufträge kann der gerichtlich bestellte Verwalter für die Hausgemeinschaft Prozesse führen.

Dieser Antrag wird ebenfalls einstimmig genehmigt.

Auf Grund dieses Beschlusses forderte der Kläger die Firma des Beklagten am 6. August 1963 auf, bis 22. August die noch ausstehenden Bauleistungen (Friesenmauer, Kellertüren, Außenlampen) auszuführen. Er lehnte die Erfüllung nach Fristablauf ab und drohte Schadenersatzansprüche an. Der Beklagte veranlaßte auf dieses Schreiben hin nichts. Einen Antrag seiner Ehefrau, die ebenfalls Eigentümerin einer Wohnung im Haus Kam. ist, den zu Punkt 13 der Tagesordnung der Wohnungseigenterversammlung gefaßten Beschluß für ungültig zu erklären, hat das Amtsgericht (rechtskräftig) zurückgewiesen.

Der Kläger hat vorgetragen:

Die Wendung, das "gesamte Grundstück soll mit einer Friesenmauer eingefriedigt werden", sei im Sinne einer Verpflichtung gemeint gewesen. Der Beklagte müsse eine Friesenmauer errichten, selbst wenn einzelne Wohnungseigentümer diese nicht wünschten oder der Beklagte diese Einfriedigung als unzweckmäßig ansehe.

Die -inzwischen auf seine, des Klägers, Veranlassung installierte- Außenbeleuchtung sei erforderlich, da bereits eine Frau in der Dunkelheit die Kellertreppe hinabgestürzt sei und Schadensersatzansprüche geltend gemacht habe.

Im Keller hätten zunächst zwei Türen gefehlt. Davon habe der Beklagte inzwischen eine geliefert und eingesetzt; die andere sei immer noch nicht vorhanden.

Das von den Wohnungseigentümern unterzeichnete Übernahmeprotokoll beziehe sich nur auf die Wohnungen als solche, d.h. nur auf das Sondereigentum. Jeder einzelne Wohnungseigentümer habe den ihm nach dem Bauvertrag zustehenden Anspruch gegen den Beklagten auf die Bauleistung in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingebracht. Diese Ansprüche würden nunmehr als Maßnahme der gemeinschaftlichen Verwaltung geltend gemacht. Der Kläger verlange als Schadensersatz wegen Nichterfüllung Zahlung eines Teils des Betrages, der zur Durchführung der noch erforderlichen Bauleistungen notwendig sei. Die Herstellung der Friesenmauer koste laut Vorschlag 12 900 bis 16 200 DM. Hiervon werde ein Teilbetrag von 5 950 DM gefordert. Die Kosten der Außenbeleuchtung beliefen sich

auf insgesamt 691,05 DM, wovon zunächst ein Teilbetrag von 50,- DM verlangt werde. Die noch fehlende Kellertür koste auf jeden Fall mehr als den geforderten Betrag von 100 DM.

Der Kläger hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen,
an ihn 6 100 DM zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat insbesondere vorgetragen:

Der Beschluß der Wohnungseigentümer vom 3. August 1963 sei nichtig, weil die in Betracht kommenden Ansprüche, die allein aus den Bauverträgen abgeleitet werden könnten, nicht der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterlägen und weil außerdem der Versammlungsteilnehmer Abel, dessen Antrag dem Beschluß zugrunde liege, nicht Wohnungseigentümer und daher auch nicht antragsberechtigt und stimmberechtigt gewesen sei. Aus den Bauverträgen könnten die Ansprüche deswegen nicht abgeleitet werden, weil diese Verträge der erforderlichen notariellen Beurkundung ermangelten. Im übrigen ergebe sich für ihn, den Beklagten, aus der Baubeschreibung keine rechtliche Verpflichtung. Er habe später auf veränderte Verhältnisse Rücksicht nehmen müssen. Das Übernahmeprotokoll, in welchem die Wohnungseigentümer ihm bestätigt hätten, daß er seinen Verpflichtungen nachgekommen sei, beziehe sich nicht nur auf die einzelnen Appartements. Der Anspruch sei jedenfalls verwirkt. Die Kellertüren seien auf seine Veranlassung schon

vor längerer Zeit angebracht worden. Eine Beleuchtung der Kellertreppe sei nicht vorgesehen gewesen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Der Beklagte hat Berufung eingelegt, mit der er weiterhin die Abweisung der Klage verfolgt hat. Er hat Widerklage erhoben und beantragt festzustellen:

1. daß der Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung vom 3. August 1963, durch den der Kläger beauftragt und bevollmächtigt worden ist, die Belange der Eigentümer am gemeinsamen Eigentum gegenüber der Ba [REDACTED] GmbH H [REDACTED] Nachf. Friedrich K [REDACTED] (Friesenmauer, Kellertür, Außenbeleuchtung) wahrzunehmen, nichtig ist,
2. daß dem Kläger ein weiterer Schadensersatzanspruch in Höhe von 10 250 DM nicht zusteht.

Der Kläger hat beantragt,

die Berufung zurück- und die Widerklage abzuweisen.

Er hat Anschlußberufung eingelegt und beantragt,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils den Beklagten zu verurteilen, 6 200 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. November 1963 an den Kläger zu zahlen.

Hilfsweise beantragt der Kläger,

den Beklagten zur Zahlung an die - namentlich im einzelnen in der Anlage zum Sitzungsprotokoll vom 8. Dezember 1964 Blatt [REDACTED] / [REDACTED] genannten - Wohnungseigentümer zu verurteilen.

Der Kläger hat zum Hauptantrag der Anschlußberufung angeführt: Mit der erweiterten Klage fordere er nunmehr 6 050 DM als Teilbetrag wegen der Friesenmauer, hilfsweise fordere er die gesamte Klagesumme als Teilbetrag auf die die Friesenmauer betreffenden Ansprüche.

Im übrigen haben beide Parteien ihren bisherigen Vortrag wiederholt und ergänzt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurück- und die Widerklage abgewiesen. Auf die Anschlußberufung des Klägers hat es das landgerichtliche Urteil wie folgt abgeändert: Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 6 200 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. November 1963 zu zahlen.

Dagegen wendet sich der Beklagte mit der Revision. Er verfolgt seine bisherigen Anträge weiter. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen. Die Parteien sind damit einverstanden, daß ohne mündliche Verhandlung entschieden wird.

Entscheidungsgründe:

Das Oberlandesgericht hält den Beklagten nach § 635 BGB für verpflichtet, Schadensersatz an den Kläger zu leisten. Auf Grund der Bauverträge habe den Bestellern ein Anspruch auf Errichtung der Friesenmauer sowie auf Lieferung und Anbringung der Kellertür und der Außenbeleuchtung zugestanden, den zu erfüllen der Beklagte abgelehnt habe.

I. (Klage - Hauptantrag)

A) Das Oberlandesgericht ist der Meinung, der Kläger sei auf Grund des Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung vom 3. August 1963 befugt, im eigenen Namen "den Anspruch" für alle Berechtigten geltend zu machen und Zahlung an sich allein zu verlangen. Es handle sich um einen Fall gewillkürter Prozeßstandschaft.

B) 1. a) Die Revision vertritt im Hinblick auf die umstrittene F r i e s e n m a u e r die Ansicht, daß ein Anspruch "eines einzelnen Wohnungseigentümers" auf Errichtung dieser Mauer um das gesamte Grundstück nicht bestehe. Dazu weist sie insbesondere auf § 4 der "Miteigentumsordnung" hin und rügt, das Berufungsgericht habe diese Bestimmung außer acht gelassen.

Der Angriff hat keinen Erfolg.

§ 4 der Miteigentumsordnung enthält die "Nutzflächenordnung". Die Nutzung der Grundstücksflächen hat aber mit der umstrittenen Einfriedigung des Grundstücks nichts zu tun. Jene Bestimmungen des § 4 der Miteigentumsordnung sind mit dem Berufungsgericht dahin auszulegen, daß die Sondernutzungsrechte die Flächen in dem Zustand ergreifen, den sie nach den Plänen und der Baubeschreibung erhalten sollten. In dieser Erkenntnis und nicht in Verkennung des § 4 der Miteigentumsordnung hat der Berufungsrichter den Sachverhalt gewürdigt. Seine Ausführungen lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Schon deshalb kommt es nicht auf den Hinweis der Revision an, die "spätere" Miteigentumsordnung sei durch die Baubeschreibung (Einfriedigung mit einer Friesenmauer) nicht außer Kraft gesetzt worden.

Dafür, daß, wie die Revision darüber hinaus behauptet, die Miteigentumsordnung jene ursprüngliche Planung und Baubeschreibung hinfällig gemacht hätte, fehlt es an jedem Anhalt. Entgegen der von der Revision vertretenen Meinung spielt ferner die Frage der Abgrenzung einzelner Teilflächen nutzungsberechtigter Wohnungseigentümer für die Beurteilung des vorliegenden Falles keine Rolle. Es geht allein um die Einfriedigung des gesamten Grundstücks und deren vereinbarte Erstellung. Die Hinweise in der Revisionsbegründung auf die "Sonderberechtigungen bezüglich der Zu- und Abfahrten" an der Ost- und der Westseite des Grundstücks gehen ins Leere.

Der Revision kann auch nicht darin gefolgt werden, daß die Einfriedigung der Kaffeehaus-Terrasse mit einer Mauer "schlechthin nicht denkbar" sei. Die Würdigung des Berufungsrichters, die Errichtung einer Mauer sei hier mit dem Zweck der Kaffeehaus-Terrasse vereinbar, unterliegt keinen rechtlichen Bedenken. § 13 Abs. 1 WEG ist nicht verletzt.

Soweit die Revision schließlich vorbringt, die Setzung eines "Walles" beeinträchtige die in Betracht kommenden Sondernutzungsberechtigten, weil das "Ka [REDACTED] Ortsstatut vom [REDACTED] 1955 (Amtsbl. für SchlH [REDACTED]) § 10 a 2" verlange, daß jeder "Wall" 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt und im Sockel 1,50 m breit sein müsse, handelt es sich um neuen, über die Bl. 14 (BU) wiedergegebene Verteidigung des Beklagten hinausgehenden Vortrag. Er ist nicht zu berücksichtigen (§ 561 ZPO).

b) Auch die Rüge, das Berufungsgericht habe den Begriff "Friedenmauer" verkannt und insoweit die Vorstel-

lungen der Vertragspartner nicht festgestellt, ist unbegründet. Wie die Revisionsbeantwortung zutreffend bemerkt, hat der Tatrichter in unangreifbarer Würdigung des Sachverständigengutachtens festgestellt, wie die von den Vertragspartnern vereinbarte Friesenmauer beschaffen sein sollte. Da in den Vorinstanzen keine hinreichenden Anhaltspunkte für die jetzige Ansicht der Revision hervorgetreten sind, daß die Beteiligten unter dem Begriff einer Friesenmauer etwas anderes verstanden hätten, als dem normalen, vom Sachverständigen bekundeten Begriffsinhalt entspricht, und da insbesondere in dieser Richtung in den Vorinstanzen nichts Hinreichendes vorgetragen wurde, ist das Berufungsgericht ohne Verfahrensverstoß dem Sachverständigengutachten gefolgt.

c) Vergeblich bringt die Revision weiter vor, insoweit Bloch die Nordfront eingefriedet habe, liege Erfüllung vor. Der Berufsrichter hat ersichtlich zu diesem Punkt bedacht, daß in den Tatsacheninstanzen nicht vorgetragen worden ist, jene Einfriedigung stelle bereits einen Teil der nach den Verträgen geschuldeten Friesenmauer dar. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

d) Erfolglos bleibt die Rüge, das Berufungsgericht habe § 6 des Kaufangebots vom 10. Februar 1961 (in Verbindung mit der Annahmeerklärung) und das Übernahmeprotokoll (Frühjahr 1961) "irrig" ausgelegt. Mit beiden Urkunden setzt sich das Oberlandesgericht auseinander und gelangt in tatrichterlicher Würdigung, die keinen Rechtsfehler erkennen läßt, zu dem Ergebnis, die Vertragspartner hätten die im Bauvertrag vereinbarte Verpflichtung des Beklagten auf Errichtung der Friesenmauer weder durch den Abschluß des Kaufvertrags noch durch die Erklärungen der späteren Woh-

nungseigentümer im Übernahmeprotokoll aufgehoben.

e) Die Revision rügt weiterhin, das Oberlandesgericht habe die Beweislast verkannt. Sie gibt aber nicht an, in welchem Zusammenhang sie diesen Vorwurf erhebt. Ein Verstoß gegen die Beweislastregel liegt nicht vor.

f) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Bauvertragspartner des Beklagten eine Gläubigergemeinschaft nach § 432 BGB gebildet hätten, da die zu fordernde Bauleistung unteilbar gewesen sei und nur an alle Berechtigten gemeinschaftlich habe erbracht werden können und sollen. Es kann dahinstehen, ob der Kläger nicht die vertragliche Bauleistung (Erfüllung) an sich allein deshalb fordern könnte, weil damit tatsächlich an alle Gläubiger geleistet würde (vgl. Staudinger, BGB 9. Aufl. § 432 Anm. 2 b). Hier begehrt der Kläger Schadensersatz in Geld, einen Teilbetrag der zur Erstellung der Friesenmauer notwendigen Kosten. Diese Forderung ist, wie das Oberlandesgericht annimmt, zweckgebunden und deshalb unteilbar. Der Kläger darf Leistung in Geld nach § 432 BGB nur an alle Gläubiger fordern. Wenn auch keine Bedenken obwalten, mit dem Oberlandesgericht anzunehmen, zwischen den Gläubigern habe eine Interessengemeinschaft bestanden, auf die die Vorschriften der §§ 741 ff BGB sinngemäß anzuwenden sind (vgl. hierzu BGB RGRK 11. Aufl. § 432 Anm. 2), läßt sich doch die darauf basierende Rechtsauffassung des Berufungsgerichts nicht halten, der Kläger sei befugt, Leistung des Schadensersatzes an sich zu verlangen. Die Revision rügt insoweit zu Recht, das Berufungsgericht habe § 745 BGB verletzt.

Der Berufungsrichter hat den Inhalt der auf den Beschluß vom 3. August 1963 zurückgehenden Ermächtigung dahin festgestellt, daß der Kläger für alle Berechtigten die Ansprüche, welche die Friesenmauer (ebenso Kellertür und Außenbeleuchtung) betreffen, im eigenen Namen geltend machen und Zahlung an sich verlangen dürfe und es ihm freigestellt sei, die Art des erforderlichen Vorgehens gegen den Beklagten zu bestimmen, u.a. "die Voraussetzungen für einen Ersatzanspruch in Geld zu schaffen". Nach § 745 BGB kann durch Stimmenmehrheit eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Gegenstands entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung (und Benutzung) beschlossen werden. Die Bestimmung gibt den Gemeinschaftern aber keine Macht, ihre Forderungsberechtigungen inhaltlich ohne Zustimmung des Schuldners abzuändern. Ein jeder Gläubiger darf nur Leistung an alle Gläubiger begehren (§ 432 BGB). Diesen Inhalt hat hier das gemeinschaftliche Recht (§ 741 BGB). Jeder Gläubiger einer Forderung vermag nur soviel Einziehungsbe-
rechtigung zu delegieren, wie er selbst hat. Auch ein (Mehrheits-)Beschluß im Rahmen des § 745 Abs. 1 Satz 2 BGB kann nicht festlegen, daß entgegen § 432 BGB ein Gläubiger Leistung an sich allein verlangen darf. Vertretung aller bei Entgegennahme der Leistung ist zwar zulässig (vgl. Erman BGB 4. Aufl. § 432 Anm. 2). Eine solche Bevollmächtigung hat der Berufungsrichter aber nicht festgestellt. Klageantrag und Urteilstenor lauten auch nicht auf Zahlung an den Kläger als Bevollmächtigten bestimmter Vollmachtgeber.

Hiernach kann auf Grund der durch § 432 BGB beschränkten Rechtsstellung des Klägers seinem Hauptklageverlangen, soweit ihm der Anspruch auf Errichtung der

Friesenmauer zugrunde liegt, mit der vom Oberlandesgericht gegebenen Begründung nicht entsprochen werden.

2. Da der (Mehrheits-) Beschluß hinsichtlich des Punktes Friesenmauer als Ermächtigung mit dem vom Berufungsgericht angenommenen Inhalt der Wirksamkeit entbehrt, wirft sich die Frage auf, ob nach § 139 BGB auch die Ermächtigung zur Geltendmachung des Anspruchs auf Lieferung der Außenbeleuchtung und Kellertür nichtig ist. Ob aus den Umständen des Falles ein Wille der Beteiligten festzustellen ist, die Ermächtigung insoweit gelten zu lassen, muß der Tatrichter prüfen (vgl. Erman, aaO § 139 Anm. 1). Im übrigen ist zu den Angriffen der Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der Anspruch auf Lieferung und Anbringung der Außenbeleuchtung und Tür stehe dem Wohnungseigentümer zu, folgendes zu bemerken:

Dieser Anspruch ist in den Bauverträgen der Kaufinteressenten begründet worden. Das Berufungsgericht hat diese Verträge dahin ausgelegt, daß der Bau im Rahmen des Üblichen ausgeführt werden sollte und daß dazu die Kellertür und die Außenbeleuchtung gehörten und beides vom Kläger nicht geliefert worden ist. Die Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revision kann nicht damit durchdringen, daß sie die Verträge anders auslegt sowie Tür und Beleuchtung nicht für "erforderlich" erklärt. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

Auch hat sich das Berufungsgericht mit der Bedeutung des § 6 im Kaufangebot vom 10. Februar 1961 und mit der Erfüllungsbestätigung in den Übernahmeprotokollen (Frühjahr 1961) auseinandergesetzt. Die Würdigung des Tatrichters, daß die Bauverträge hinsichtlich der Bauver-

pflichtung des Beklagten nach Kaufabschluß fortbestehen und noch erfüllt werden sollten und daß die noch ausstehenden Leistungen durch die Erklärungen der späteren Wohnungseigentümer in den Übernahmeprotokollen nicht erlassen sein sollten, erweisen sich als rechtsfehlerfrei. Die Revision versucht unzulässigerweise, auch hier aus dem Wortlaut dieser Urkunden andere Schlüsse zu ziehen, und begibt sich damit auf das ihr verschlossene Gebiet tatrichterlicher Würdigung.

3. Das Hauptklageverlangen ist mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht zu rechtfertigen. Die Entscheidung zur Klage erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 563 ZPO). Das Berufungs-urteil kann deshalb insoweit nicht bei Bestand bleiben.

C) Der Sachverhalt ist aber zur abschließenden Würdigung hinsichtlich der Klage nicht reif.

Das Oberlandesgericht hat, wie aufgezeigt, das sachliche Recht unrichtig ausgelegt und angewandt und ersichtlich d e s h a l b (vgl. BGH Urteil vom 2. November 1966 - IV ZR 181/65 S. 11) keine Erwägungen in der Richtung angestellt, ob der Beschluß, den die Gemeinschaft am 3. August 1963 gefaßt hat und der bezüglich der dem Kläger erteilten Ermächtigung, gegen den Beklagten im eigenen Namen vorzugehen und Zahlung an sich zu fordern, der Wirksamkeit entbehrt, auch anders und zwar dahin ausgelegt werden könnte, daß dem Beklagten insoweit nur eine Vollmacht erteilt worden und Zahlung an den Kläger als Bevollmächtigten der (noch genau festzustellenden) sonstigen Gläubiger zu leisten ist (vgl. BGH Urteil vom

2. November 1965 - V ZR 95/64, NJW 1966, 105). Einem inso-
weit nach § 745 Abs. 1 BGB gefaßten Beschluß kann jedenfalls
dann Außenwirkung zukommen, wenn ein Eilfall gegeben ist und
sonst vollendete Tatsachen entstehen (vgl. BGH Urteil vom
14. Dezember 1967 - II ZR 30/67, WM 1968, 218, 220). Zu
einer dahingehenden Prüfung vermag der Vortrag des Klägers
in der Klageschrift und im Schriftsatz vom 26. März 1964
S. 6 und 8 Anlaß zu geben. Verneint der Tatrichter nach
dieser Prüfung eine Bevollmächtigung, muß er sich der Wür-
digung des Hilfsbegehrens zuwenden.

II. (Widerklage)

Mit dem ersten Antrag der Widerklage will der Beklag-
te festgestellt wissen, daß der Beschluß vom 3. August 1963
"durch den der Kläger beauftragt und bevollmächtigt worden
ist" nichtig sei. Das Berufungsgericht muß den Be-
schluß vom 3. August 1963, wie oben dargelegt, auf eine
beschränkte Ermächtigung und auf eine Bevollmächtigung
des Klägers hin noch überprüfen. Die Abweisung des Fest-
stellungsbegehrens kann mit der bisherigen Begründung nicht
aufrechterhalten werden. Das gleiche gilt für die leugnende
Feststellungswiderklage (Antrag zu 2). Das Berufungs-
urteil ist infolgedessen auch insoweit aufzuheben, als es
die Widerklage betrifft.

III.

Die Sache muß hiernach vollen Umfangs zur anderwei-
ten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht
zurückverwiesen werden.

Es hat auch über die Kosten des Revisionsverfahrens zu entscheiden.

Dr. Augustin Mattern Hill

Offterdinger Dr. Grell