

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 25/88

Verkündet am:
7. März 1989
Küpferle
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 3 -

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Januar 1989 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Bundschuh, Dr. v. Ungern-Sternberg, Dr. Siol und Dr. Bungeroth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 28. Januar 1988 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Wohnungsverwaltungsgesellschaft, verlangt von den Beklagten Vergütung für ihre Verwaltungstätigkeit in den Jahren 1982 und 1983 und Ersatz von Reparaturaufwendungen.

Die Beklagten entschlossen sich im Jahre 1981, im Rahmen eines Ersterwerbermodells Eigentumswohnungen in der aus 160 Einheiten bestehenden Anlage in Münster-Kinderhaus zu kaufen. Eigentümerin war seinerzeit die I . AG & Co. KG, eine Schwesterfirma der Klägerin. Durch gleichlautende privatschriftliche "Betreuungs- und Geschäftsbesorgungsverträge" beauftragten die Beklagten die BGA- - mbH (im folgenden: BGA),

die Wohnungen in ihrem Namen zu erwerben und alle dazu notwendigen Rechtshandlungen vorzunehmen. Sie erteilten der BGA zur Durchführung des Vorhabens eine notariell beurkundete unwiderrufliche Vollmacht. Dabei wurde jeweils der Betreuungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag der Vollmacht "als Anlage beigelegt, verlesen und von dem Vollmachtgeber gebilligt". Die BGA schloß für die Beklagten notarielle Kaufverträge. Darin ist vereinbart, daß die Nutzungen und Lasten der Eigentumswohnungen mit Wirkung vom 15. Juni 1981 auf die Käufer übergehen.

Unter dem Datum des 7. September 1982 schloß die BGA "als Vertreter der Eigentümerin" mit der Klägerin einen schriftlichen Vertrag über die Durchführung von Verwaltungs- und Instandhaltungsfunktionen für die Wohnanlage mit Wirkung ab 15. Juni 1981.

Am 29. Dezember 1984 reichte die Klägerin beim Amtsgericht Hagen eine Gesamtklageschrift gegen die Beklagten und die Mitglieder von 36 weiteren Wohnungseigentumsgemeinschaften auf Zahlung der Vergütung für die in den Jahren 1981 und 1982 erbrachten Leistungen ein. Nachdem das Amtsgericht Bedenken gegen die Zulässigkeit der Klagehäufung geäußert hatte, fertigte die Klägerin 37 Einzelklagen. Die gegen die Beklagten gerichtete Klageschrift wurde am 14. März 1985 zugestellt.

Die Klägerin hat die Klage um Zahlungsansprüche für das Jahr 1983 erweitert und beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 139.970,50 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Das Landgericht hat der Klage wegen der für das Jahr 1983 geltend gemachten Vergütung in Höhe von 17.846,09 DM nebst Zinsen stattgegeben und sie im übrigen, soweit Forderungen aus den Jahren 1981 und 1982 geltend gemacht werden, abgewiesen, da diese Forderungen verjährt seien. Das Berufungsgericht hat der Klägerin für die Zeit vom 1. Januar 1982 bis 30. Juni 1983 einen Anspruch auf Aufwendungersatz in Höhe von 92.139,50 DM zuerkannt und im übrigen die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf vollständige Klagabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet.

I.

1. Das Berufungsgericht verneint vertragliche Ansprüche der Klägerin gegenüber den Beklagten, da die Beklagten bei Abschluß des Verwaltungs- und Instandsetzungsvertrages vom 7. September 1982 von der BGA nicht wirksam vertreten worden seien.

2. Diese den Beklagten günstige Annahme des Berufungsgerichts greift die Revision nicht an. Sie ist auch aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht ist rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, daß der BGA eine rechtsgeschäftlich eingeräumte Vertretungsmacht fehlte, weil die

von den Beklagten erteilten Vollmachten sie nicht berechtig-
ten, den Vertrag vom 7. September 1982 mit Wirkung für die
Beklagten abzuschließen. Eine Bevollmächtigung durch den Ab-
schluß der privatschriftlichen Betreuungs- und Geschäftsbe-
sorgungsverträge hat das Berufungsgericht ebenfalls zu Recht
verneint, weil diese Verträge wegen der darin enthaltenen
Verpflichtung zum Erwerb einer bestimmten Eigentumswohnung
nach § 125 BGB formnichtig waren. Auch die Voraussetzungen
einer Rechtsscheinhaftung liegen nicht vor.

II.

1. Das Berufungsgericht spricht der Klägerin jedoch
einen Anspruch auf Aufwendungsersatz für die in der Zeit vom
1. Januar 1982 bis 3. Juni 1983 geleisteten Tätigkeiten nach
den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag zu.
Mit den Tätigkeiten - wie Einstellung eines Hausmeisters,
Überwachung der Wohnanlage, Reinigung der Gehwege und Pflege
der Außenanlagen - habe die Klägerin ein objektiv im Inter-
esse der beklagten Wohnungseigentümer liegendes Geschäft ge-
führt. Wenn die Klägerin geglaubt habe, aufgrund eines mit
den Beklagten geschlossenen gültigen Betreuungs- und Ge-
schäftsbesorgungsvertrages tätig zu werden, so hindere das
die Anwendung der §§ 677 ff. BGB nicht. Die Maßnahmen der
Hausverwaltung hätten auch dem mutmaßlichen Willen der
Eigentümergeinschaft entsprochen. Als Aufwendungsersatz
könne die Klägerin die übliche Vergütung für ihre gewerblich
erbrachten Leistungen fordern. Die Forderung der Vergütung
für 1982 sei auch nicht verjährt.

2. Die gegen diese Ausführungen gerichteten Angriffe der Revision haben keinen Erfolg.

a) Die von der Klägerin ausgeführten Verwaltungstätigkeiten waren für sie objektiv fremd und erfolgten ohne wirk-samen Auftrag. Daß sich die Klägerin zur Übernahme der von ihr erbrachten Leistungen für verpflichtet gehalten hat, hindert nicht die Annahme, daß sie zugleich ein Geschäft der Beklagten besorgt hat (BGHZ 37, 258, 263; 101, 393, 399 m.w.Nachw.). Dagegen wendet sich die Revision auch nicht. - Einer Haftung der Beklagten aus Geschäftsführung ohne Auf-trag steht auch eine Haftung der BGA als vollmachtloser Ver-treter aus § 179 BGB nicht entgegen. Beide Ansprüche können nebeneinander bestehen. Insoweit gilt nichts anderes als für die mögliche Konkurrenz zwischen Ansprüchen aus § 179 BGB und Bereicherungsansprüchen gegen den Vertretenen (vgl. dazu BGHZ 36, 30, 35).

b) Zu Unrecht macht die Revision geltend, das Beru-fungsgericht habe die Verwaltungstätigkeit nicht als zum Geschäftskreis der Beklagten gehörig ansehen dürfen, ohne festzustellen, daß die Beklagten Eigentümer geworden sind.

Das Berufungsgericht hat allerdings ohne Rechtsfehler ausgeführt, daß die auf den Eigentumserwerb gerichteten pri-vatschriftlichen Betreuungs- und Geschäftsbesorgungsverträge nach § 125 BGB formnichtig waren und daß die Nichtigkeit auch die Vollmachten zur Durchführung des von den Beklagten beabsichtigten Erwerbs der Eigentumswohnungen erfaßten, die mit diesen Verträgen einheitliche Rechtsgeschäfte bildeten. Eine Heilung nach § 313 Satz 2 BGB durch Auflassung und Ein-tragung der Beklagten im Grundbuch sei nicht eingetreten, da eine wirksame Auflassung nicht vorgelegen habe; denn diese

sei bereits in den von der BGA mit der früheren Eigentümerin, der I AG & Co. KG, aufgrund der nichtigen Vollmachten geschlossenen Kaufverträgen erklärt worden und deshalb mit den gesamten Kaufverträgen nach § 177 BGB schwebend unwirksam gewesen.

Ob und wann die Beklagten in der Folgezeit die für sie ohne Vertretungsmacht geschlossenen Verträge genehmigt haben und sie rückwirkend Wohnungseigentümer geworden sind, ist nicht entscheidend. Auch wenn sie in dem hier zu beurteilenden Zeitraum vom 1. Januar 1982 bis 30. Juni 1983 noch nicht Eigentümer waren, hat die Klägerin dennoch mit den Verwaltungsaufgaben ein Geschäft der Beklagten geführt. Denn nach den Kaufverträgen sollten Nutzungen und Lasten mit Wirkung vom 15. Juni 1981 auf die Erwerber übergehen. Die Beklagten halten trotz Formnichtigkeit an diesen Verträgen fest. Sie nutzen seitdem die Wohnungen durch Vermietung. Sie sorgen auch für die Instandhaltung der Anlage; so haben sie - wie das Berufungsgericht festgestellt hat - unstreitig nach dem 1. Juli 1983, ähnlich wie in dem nichtigen Vertrag mit der Klägerin vorgesehen, die Hausverwaltung gewerblich der T -

AG übertragen. Sie können sich deshalb nicht darauf berufen, daß die Tätigkeiten der Klägerin zum Rechtskreis der Verkäuferin gehören.

c) Zutreffend hat das Berufungsgericht auch den mutmaßlichen Willen der Beklagten bejaht, mit der Ausführung der Tätigkeiten durch die Klägerin für sie einverstanden zu sein. Dabei befindet sich das Berufungsgericht im Einklang

mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, wenn es mangels anderer Anhaltspunkte als mutmaßlich den Willen ansieht, der objektiv dem Interesse der Beklagten entsprach (vgl. BGHZ 47, 370, 374; Steffen in BGB-RGRK 12. Aufl. vor § 677 Rn. 75). Dagegen bringt die Revision nichts Entscheidendes vor.

d) Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Recht nach § 683 Satz 1 BGB den Aufwendungsersatz für ihre Tätigkeiten zugesprochen. Da die Geschäftsbesorgung in einer von der Klägerin im Rahmen ihres Gewerbebetriebes entfalteten Tätigkeit besteht, kann die Klägerin die übliche Vergütung für die von ihr erbrachten Leistungen verlangen (BGH, Urteil vom 7. Januar 1971 - VII ZR 9/70, NJW 1971, 609, 612; BGHZ 65, 384, 390). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Beklagten die Üblichkeit der verlangten Vergütung nicht angegriffen. Die Einwendungen der Revision gegen die Höhe des insoweit zuerkannten Betrages sind daher unbeachtlich. - Was die Vergütung der Klägerin für Reparaturmaßnahmen anbelangt, so hat das Berufungsgericht die Beklagten nur zur Zahlung für solche Arbeiten verurteilt, die das Gemeinschaftseigentum betreffen. Die Beklagten haben in den Tatsacheninstanzen nicht substantiiert vorgetragen, daß insoweit die Arbeiten andere Objekte betroffen hätten.

3. Das Berufungsgericht verneint den Eintritt der Verjährung für die im Jahre 1982 entstandenen Ansprüche der Klägerin. Es nimmt an, daß die bis 31. Dezember 1984 laufende Verjährungsfrist durch die am 29. Dezember 1984 beim Amtsgericht Hagen eingereichte Gesamtklageschrift unterbrochen worden sei. Die Zustellung der Einzelklageschrift am

14. März 1985 wirke auf diesen Zeitpunkt zurück (§ 270 Abs. 3 ZPO). Das ist richtig. Daß die Verzögerung der Zustellung auf einer fehlerhaften Sachbehandlung durch das Amtsgericht beruht und deshalb nicht von der Klägerin zu vertreten ist, zieht die Revision nicht in Zweifel. Entgegen der Meinung der Revision sind beide Klageschriften - was die Beklagten anbelangt - identisch. Sie enthalten die gleiche Bezeichnung der Parteien und des Gerichts, die gleiche Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruchs sowie den gleichen Antrag. Daß sich die Gesamtklageschrift darüberhinaus wegen anderer gleichartiger, aber selbständiger Ansprüche gegen weitere Wohnungseigentümer als Streitgenossen richtete, ist keine beachtliche Abweichung und steht einer Rückwirkung nach § 270 Abs. 3 ZPO nicht entgegen (vgl. BGH, Urteil vom 22. Februar 1978 - VIII ZR 24/77, NJW 1978, 1058, 1059).

Schimansky

Bundschuh

Dr. v. Ungern-Sternberg

Dr. Siol

Dr. Bungeroth