



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

V ZR 27/00

Verkündet am:  
30. März 2001  
K a n i k ,  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Schneider, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 14. Dezember 1999 aufgehoben und das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg abgeändert, soweit zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Die Klage ist dem Grunde nach berechtigt.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin war als Treuhandanstalt alleinige Gesellschafterin der L. O. GmbH (im folgenden: GmbH). Die GmbH war Eigentümerin eines Grundstücks, von dem der Beklagte Teilflächen erwerben wollte. In den hierzu mit der Klägerin geführten Verhandlungen suchte der Be-

klagte, die Abrede einer von der Klägerin üblicherweise verlangten Nachbewertungs- und Mehrerlösabführungsklausel zu vermeiden. Nach Abschluß der Verhandlungen vereinbarte der Beklagte mit dem Geschäftsführer der GmbH, dem Zeugen P. , für den 1. März 1991 einen Termin zur Beurkundung des Kaufvertrages über eine Teilfläche des Grundstücks. In dem Termin legte P. einen von der Klägerin am 27. Februar 1991 gefaßten Gesellschafterbeschuß vor. Nach diesem war ihm gestattet, aus dem Grundstück der GmbH eine Teilfläche von 60.000 qm gemäß einem von der Klägerin formulierten Vertragstext für 46,50 DM pro qm inklusive Mehrwertsteuer an den Beklagten zu verkaufen. Eine Nachbewertung sollte nicht stattfinden, ein Mehrerlös aus einem Weiterverkauf innerhalb von zwei Jahren an die GmbH abgeführt werden.

Hieran drohte der Abschluß des Vertrages zu scheitern. Nach Behauptung des Beklagten wurde die Urkundsverhandlung unterbrochen und erst abgeschlossen, nachdem er sich mit P. dahingehend geeinigt hatte, daß der Vertrag über eine näher beschriebene Teilfläche von rund 53.000 qm (im folgenden: Grundstück 1) zwar zunächst wie von der Klägerin vorgegeben abgeschlossen, später jedoch dahingehend geändert werden sollte, daß die Mehrerlösklausel entfällt.

In der Folgezeit wurde der Kaufvertrag zweimal in notariell beurkundeter Form geändert. Eine Aufhebung der Mehrerlösklausel unterblieb. Am 7. Februar 1992 wurde der Beklagte als Eigentümer des Grundstücks 1 in das Grundbuch eingetragen.

Durch Vertrag vom 8. Juli 1991 kaufte der Beklagte eine weitere Teilfläche des Grundstücks für 19,75 DM/qm. Dieser Vertrag sieht weder eine Nachbewertung noch die Abführung eines durch einen Weiterverkauf erzielten Mehrerlöses vor.

Durch Vertrag vom 12. November 1991 verkaufte der Beklagte das Grundstück 1 und aus der am 8. Juli 1991 hinzugekauften Fläche eine an das Grundstück 1 angrenzende Teilfläche von rund 12.000 qm (im folgenden: Grundstück 2) weiter. Der für das Grundstück 1 vereinbarte Kaufpreis betrug 45 DM/qm zuzüglich Mehrwertsteuer, der für das Grundstück 2 126 DM/qm zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Klägerin hält die Vereinbarung unterschiedlicher Preise für willkürlich. Sie hat den durch den Weiterverkauf der Grundstücke vom Beklagten erzielten Preis mit durchschnittlich 59,95 DM/qm zuzüglich Mehrwertsteuer errechnet und mit der Klage aus abgetretenem Recht der GmbH den Beklagten auf Auskehrung eines für das Grundstück 1 erzielten Mehrerlöses von 1.015.192,60 DM in Anspruch genommen.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 223.066,85 DM stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die gegen die teilweise Abweisung der Klage gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen und die Klage auf die Berufung des Beklagten in vollem Umfang abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Verurteilung des Beklagten in Höhe von 1.015.192,60 DM zuzüglich Zinsen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint eine Zahlungsverpflichtung des Beklagten. Es meint, dem geltend gemachten Anspruch stehe entgegen, daß zwischen dem Beklagten und der von P. vertretene GmbH am 1. März 1991 mündlich ein Vorvertrag geschlossen worden sei, durch den die GmbH die Verpflichtung übernommen habe, die im Kaufvertrag enthaltene Mehrerlösklausel aufzuheben. Die Formnichtigkeit des Vorvertrages sei durch die Eintragung des Beklagten als Eigentümer in das Grundbuch am 7. Februar 1992 geheilt. Der Berufung auf die Wirksamkeit des Vorvertrages stehe auch der Gesellschafterbeschuß der Klägerin vom 27. Februar 1991 nicht entgegen, weil in den Verhandlungen zwischen den Parteien Einigkeit über einen Verkauf des Grundstücks 1 ohne die Vereinbarung einer Mehrerlösklausel erzielt worden sei.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Angriffe der Revision auf die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts begründet sind. Denn auch vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus, daß zwischen dem Beklagten und den Mitarbeitern der Klägerin in den Verhandlungen über den Verkauf des Grundstücks 1 Einigkeit über den Inhalt des mit der GmbH zu schließenden Ver-

ges erzielt und mit P. vereinbart worden sei, die zum Mehrerlös von der Klägerin verlangte Vereinbarung später aufzuheben, ist die Klageabweisung nicht begründet. Denn in diesem Fall ist es dem Beklagten verwehrt, sich insofern auf die Wirksamkeit der Vertretung der GmbH durch P. zu berufen.

Die Vertretungsmacht des Geschäftsführers einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist im Außenverhältnis nicht beschränkbar (§ 37 Abs. 2 Satz 1 GmbHG). Ist dem Vertragspartner der Gesellschaft jedoch bekannt oder muß es sich ihm aufdrängen, daß der Geschäftsführer die Grenzen mißachtet, die seiner Vertretungsbefugnis im Innenverhältnis gezogen sind (§ 37 Abs. 1 GmbHG), ist ihm die Berufung auf die Wirksamkeit des geschlossenen Vertrages verwehrt (st. Rspr., vgl. statt aller BGH, Urt. v. 5. Dezember 1983, II ZR 56/82, WM 1984, 305, 306). So liegt es hier: Die Klägerin hatte als alleinige Gesellschafterin der GmbH am 27. Februar 1991 beschlossen, daß die GmbH einen Kaufvertrag mit dem Beklagten über das Grundstück 1 nur mit der Maßgabe schließen dürfe, daß der Mehrerlös aus einem Weiterverkauf binnen zwei Jahren an die GmbH abzuführen sei. Auch wenn der Beschluß der Klägerin nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht dem in den Verhandlungen zwischen den Parteien erreichten Stand entsprach, war er für P. als Geschäftsführer der GmbH bindend. Nach den weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts haben P., der Beklagte und der Notar das erkannt. Aus diesem Grund sahen sich P. und der Beklagte nicht in der Lage, einen Kaufvertrag ohne die Vereinbarung der von der Klägerin verlangten Abrede zu schließen.

Die Beschränkung der Vertretungsbefugnis von P. im Innenverhältnis war umfassend. Sie verbot nicht nur den Abschluß eines Kaufvertrages ohne die Vereinbarung der von der Klägerin zur Abführung des Mehrerlöses verlangten Bestimmung, sondern auch den Abschluß eines Vertrages neben dem Kaufvertrag, der dazu führen sollte, daß der Kaufvertrag entgegen dessen vereinbartem Inhalt eine Änderung zum Nachteil der GmbH erfahren sollte. Ob der Beschluß der Klägerin vom 27. Februar 1991 einem zuvor erreichten Verhandlungsergebnis entsprach, ist insoweit ohne Bedeutung. Auch ein abweichendes Verhandlungsergebnis stand einer Änderung des Willens der Klägerin nicht entgegen.

### III.

Der Rechtsstreit ist dem Grunde nach zur Entscheidung reif. Der geltend gemachte Anspruch findet im Kaufvertrag vom 1. März 1991 eine Grundlage. Der Vertrag entsprach dem Willen der Vertragsparteien. Er ist auch nicht deshalb unwirksam, weil die zu seiner Änderung getroffene Vereinbarung der Klägerin nicht entgegen gehalten werden kann. Der Beklagte wußte, daß P. der Abschluß eines Vertrages untersagt war, der von den Vorgaben der Klägerin abwich. Dadurch daß er in Kenntnis des Beschlusses der Klägerin vom 27. Februar 1991 den Kaufvertrag mit dem von der Klägerin vorgegebenen Inhalt und daneben eine P. untersagte Vereinbarung zu dessen Änderung schloß, übernahm er das Risiko des Scheiterns dieser Zusatzvereinbarung. § 139 BGB findet daher keine Anwendung. Die zum Mehrerlös vereinbarte Regelung ist auch nicht wegen eines Verstoßes gegen § 9 AGBG unwirksam. Nach dem Vortrag des Beklagten handelt es sich bei dieser Klausel

nicht um eine allgemeine Geschäftsbedingung, sondern um eine Individualabrede (§ 4 AGBG).

Zur Entscheidung über die Höhe des Anspruchs bedarf die Sache dagegen noch weiterer Aufklärung. Bei der Prüfung, welcher Erlös im Sinne des Kaufvertrages vom 1. März 1991 für das Grundstück 1 vom Beklagten erzielt worden ist, kann nicht ohne weiteres von dem im Vertrag vom 12. November 1991 verlautbarten Preis von 45 DM zuzüglich Mehrwertsteuer ausgegangen werden. Es ist vielmehr auf das mit dem Weiterverkauf von dem Beklagten erzielte wirtschaftliche Ergebnis abzustellen (zur Maßgeblichkeit des wirtschaftlichen Ergebnisses der Vertragsgestaltung mit einem Dritten vgl. Senat, BGHZ 115, 335 ff, Senatsurt. v. 20. März 1998, V ZR 25/97, WM 1998, 1189 ff; BGHZ 115, 157 ff). Hierzu sind die verkauften Grundstücke gemeinsam zu bewerten. Anders wäre es nur, wenn ein nachvollziehbares Interesse der Käuferin an einer unterschiedlichen Preisgestaltung festgestellt werden könnte.

Darüber hinaus wird das Berufungsgericht die Klausel interessengerecht auszulegen haben. Hierbei ist zu bedenken, daß werterhöhende Aufwendungen, die der Beklagte vor dem Weiterverkauf der Grundstücke auf diese gemacht hat, den von dem Beklagten realisierten Mehrerlös im Ergebnis ebenso mindern wie die Übernahme von Verpflichtungen, die über die Pflichten der GmbH aus dem Kaufvertrag vom 1. März 1991 hinausgehen.



Zu beiden Fragen hat das Berufungsgericht, von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig, keine Feststellungen getroffen. Diese sind nachzuholen.

Wenzel  
Krüger

RiBGH Schneider ist infolge Urlaubsabwesenheit gehindert zu unterschreiben.  
Karlsruhe, den 2.4.2001  
Wenzel

Klein

Gaier