

Vorlesung Schuldrecht Allgemeiner Teil

Zusatzfälle Nr. 3a und 3b

Zusatzfall Nr. 3a – Wohnungseigentümergeinschaft. Herr V ist seit dem 1. Januar 2016 Verwalter und zugleich Miteigentümer einer aus acht Personen bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft in den Mannheimer Quadraten. Die laufenden Kosten der Gemeinschaft (Strom, Wasser, allgemeine Instandhaltung, Fahrstuhl, Putzdienst etc.) werden durch jährliche Zahlungen jedes Miteigentümers in Höhe von 4.500 Euro (375 Euro monatlich) bestritten und von V verwaltet.

Im Oktober 2016 wird der Miteigentümer M für die Dauer von drei Jahren inhaftiert. Während dieser Zeit unterbleiben seine Wohngeldzahlungen vollständig. Den Fehlbetrag für die Jahre 2017 bis 2019 in Höhe von 13.500 Euro schoss schließlich V aus eigener Tasche vor, um notwendige Kosten der Gemeinschaft bestreiten und das von ihm verwaltete Gemeinschaftskonto ausgeglichen in das nächste Wirtschaftsjahr überführen zu können. Nach Ende der Haftzeit verlangt die Eigentümergeinschaft im Januar 2020 Zahlung des rückständigen Wohngelds von M aufgrund der §§ 16 II, 10 I, II WEG i.V.m. §§ 741 ff. BGB. Dieser wendet ein, der Wohngeldanspruch sei durch Zahlung des V erfüllt worden und damit erloschen. Kann M hiermit durchdringen?

Rechtsprechungshinweis: OLG Köln NZM 2005, 263.

Lösung:

Wohnungseigentümergeinschaft → M auf Zahlung des Wohngeldes

AGL: §§ 16 II, 10 I, II WEG i.V.m. §§ 741 ff. BGB

1. Wirksame Begründung des Zahlungsanspruchs?

Voraussetzungen:

a) Miteigentümergeinschaft des M (+)

b) Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung

Nach §§ 748 BGB, 16 II WEG haben die Miteigentümer die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach ihrem jeweiligen Anteil zu bestreiten.

hier: Verpflichtung des M zur Zahlung von 4.500 Euro jährlich (+)

c) Fälligkeit (+)

⇒ Zahlungsanspruch ist entstanden

2. Erlöschen des Anspruchs durch Erfüllung – §§ 362 I, 267 BGB?

a) *Grundsatz*: durch Leistung des Schuldners (§ 362 I BGB).

hier: keine Zahlung durch M

b) *Ausnahme*: durch Leistung eines Dritten (§§ 362 I, 267 BGB).

Möglicherweise hat V als Dritter geleistet und durch die Zahlung von 13.500 Euro die Schuld des M gemäß §§ 362 I, 267 BGB getilgt.

Voraussetzungen:

aa) V = Dritter?

Dritter ist, wer aus eigenem Antrieb, also unabhängig von einer Veranlassung des Schuldners, leistet.¹ Dritter ist damit weder der Stellvertreter (§ 164 ff. BGB) noch der Erfüllungsgehilfe (§ 278 BGB) des Schuldners, da eine Leistung durch diese Personen bzw. eine Leistung mit ihrer Hilfe dem Schuldner zugerechnet wird, also eine Leistung des Schuldners selbst darstellt.

bb) keine höchstpersönliche Leistungspflicht des M

Eine höchstpersönliche Leistungspflicht wäre zu bejahen, wenn M den jährlichen Geldbetrag „in Person [zu] erbringen“ hätte (§ 267 I 1 BGB). Eine solche Verpflichtung besteht jedoch nicht.

cc) Fremdtilgungswille des Dritten

Der Dritte muss mit dem Willen leisten, die Verpflichtung des Schuldners zu tilgen.² Hierzu führt das OLG Köln³ aus:

„Voraussetzung einer schuldbefreienden Drittleistung i.S.d. § 267 BGB ist daher ein Fremdtilgungswillen, d.h. [der Dritte] muss gerade mit dem Willen leisten, die Verpflichtung des Schuldners zu tilgen. Maßgeblich ist dabei nicht der innere Wille des Dritten, sondern der geäußerte Wille. Es kommt also darauf an, wie der Gläubiger, also die Wohnungseigentümergeinschaft, auf deren Sicht [...] mit Recht abzustellen [ist], das Verhalten des Dritten verstehen durfte.“

Entscheidend für die Bestimmung der Leistung ist also der objektive Empfängerhorizont des Gläubigers. Zu fragen ist, wie die Eigentümergeinschaft nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte (§§ 133, 157 BGB) die Zahlungen des V verstehen durfte. Hierzu das OLG Köln⁴:

„Von einer Drittleistung könnte [...] ggfs. auszugehen sein, wenn [V] exakt Monat für Monat das von [M] geschuldete Hausgeld ausgeglichen hätte und keine sonstigen Anhaltspunkte für irgendeinen sonstigen Leistungszweck bestanden hätten. Ein derartiger Fall liegt aber [...] nicht vor.“

Vielmehr sprechen die nachfolgenden Gründe eher dafür, dass das Handeln des V nicht im Interesse des M erfolgt ist:

¹ MünchKommBGB/Krüger, Band 2, 8. Aufl. 2019, § 267 Rdn. 9.

² MünchKommBGB/Krüger (Fn. 1), § 267 Rdn. 11; Palandt/Grüneberg, BGB, 80. Aufl. 2021, § 267 Rdn. 3.

³ OLG Köln NZM 2005, 263 unter II. der Gründe.

⁴ OLG Köln NZM 2005, 263 unter II. der Gründe.

- aaa)** Um die Liquidität der Gemeinschaft sicherzustellen, blieb dem V keine andere Möglichkeit, als das von M geschuldete Wohngeld aus eigenen Mitteln vorzustrecken.
- bbb)** V handelte hierbei objektiv im Interesse der Gemeinschaft, deren Kosten weiterhin zu bestreiten waren. Da er selbst Mitglied der Eigentümergeinschaft war, handelte er auch im eigenen Interesse.
- ccc)** Weiterhin trug V durch die Zahlungen als Verwalter dafür Sorge, dass das von ihm verwaltete Gemeinschaftskonto am Ende eines jeden Wirtschaftsjahres ausgeglichen war. Er handelte damit im Interesse seines Amtes und einer ordnungsgemäßen Verwaltung.
- ddd)** Dass die Zahlungen auch M zu Gute kommen sollten, war damit aus Sicht eines objektiven Beobachters in der Position der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zwingend. Vielmehr überwiegen die vorgenannten Gesichtspunkte. Durch ihr Zahlungsbegehren macht die Eigentümergeinschaft zudem deutlich, dass sie das Handeln des V als im eigenen bzw. verwalterischen Interesse erbracht ansieht. Aus Sicht eines objektiven Beobachters in der Position der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft handelte V nicht im Interesse des M, sondern in Ausübung seines Amtes und im Interesse aller Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft.⁵
- ⇒ kein Fremdtilgungswillen des V aus Sicht der Eigentümergeinschaft. Die Zahlungen des V dienen nicht einer Tilgung der Schulden des M, sodass keine Erfüllung im Sinne des §§ 362 I, 267 BGB vorliegt.

Ergebnis: Mangels Erfüllung ist der Anspruch gegen M nicht erloschen. Der Anspruch auf Zahlung des Wohngeldes gegen M i.H.v. 13.5000 Euro aus §§ 16 II, 10 I, II WEG i.V.m. §§ 741 ff. BGB besteht fort.

[Hinweis: Hätte V mit Fremdtilgungswillen an die Wohnungseigentümergeinschaft geleistet, so wäre die Schuld des M erloschen. M müsste an die Gemeinschaft keine Zahlungen mehr erbringen. Das heißt aber nicht, dass M ganz ohne Zahlung davon kommt, denn V könnte sich aufgrund der Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) an M schadlos halten und Aufwendungsersatz verlangen (§ 683 bzw. § 684 BGB). Die von V getätigten Aufwendungen wären diejenigen Geldmittel, die er zur Tilgung der Schuld des M verwendet hätte, also 13.500 Euro. In dieser Höhe könnte V also Zahlung aus §§ 677, 683, 670 BGB von M verlangen.]

⁵ Vgl. OLG Köln NZM 2005, 263 unter II. der Gründe.

Zusatzfall Nr. 3b (Vertiefungsfall) – Das geerbte Häuschen. Im September beschließen die Eheleute E aus Mannheim, ein kürzlich von Frau E geerbtes Haus in Neckarau von Grund auf sanieren und den Dachstuhl zu einem zweiten Stockwerk ausbauen zu lassen. Mit der Durchführung der umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wird am 6. Oktober die Birtingel & Belgel Bau- und Sanierungsgesellschaft mbH (B-GmbH) beauftragt, die alle Arbeiten – teils selbst, teils durch Subunternehmer – zum Preis von 140.000 Euro ausführen, aufeinander abstimmen und überwachen soll.

Die B-GmbH beginnt auftragsgemäß mit den Baumaßnahmen. Mit den Malerarbeiten im Dachstuhl wird Ende Dezember der Malermeister M durch B namens der Eheleute E beauftragt. Die den Eheleuten von M zugesandte Auftragsbestätigung vom 5. Januar des Folgejahres schickt Herr E dem M umgehend mit dem Bemerkungen zurück, es müsse sich um einen Irrtum handeln. Weder er noch seine Frau hätten einen solchen Auftrag veranlasst; wahrscheinlich habe ihn (M) die B-GmbH beauftragt. Auf dieses Schreiben reagiert M nicht.

Als M am 5. Februar mit den Malerarbeiten beginnen möchte, ist der Großteil des Hauses bereits in Stand gesetzt. Die Eheleute E sind in das untere Stockwerk eingezogen; lediglich das Dachgeschoss ist noch nicht vollständig saniert. Da die Bauarbeiten am Dach wegen eines plötzlichen Wintereinbruches pausieren, ist kein Arbeitnehmer der B-GmbH vor Ort, sodass Frau E den M einlässt und Zugang zum oberen Stockwerk verschafft.

Einige Zeit später wendet sich M an die Eheleute E und verlangt Zahlung von 2.500 Euro für die von ihm ausgeführten Malerarbeiten. Zu Recht?

Rechtsprechungs- und Literaturhinweise: BGHZ 40, 267 = NJW 1964, 399; siehe jüngst auch BGH ZIP 2008, 1911 = WM 2008, 1703 = MDR 2008, 1086 (zur Bezahlung eines Grundstückskaufpreises durch kreditgebende Bank); MünchKommBGB/Schwab, Band 7, 8. Aufl. 2020, § 812 Rdn. 187-198; *Buck-Heeb*, Besonderes Schuldrecht 2 – Gesetzliche Schuldverhältnisse, 7. Aufl. 2019, § 18 und § 20 (insb. Rdn. 464-468).

Lösung:

M → E auf Zahlung der Malerarbeiten in Höhe von 2.500 €

I. AGL: § 631 I BGB

1. Wirksamer Werkvertrag zwischen M und E i.S.v. **§ 631 BGB**

a) Abgrenzung zum Dienstvertrag (§§ 611 ff. BGB)

Werk- und Dienstvertrag unterscheiden sich dadurch, dass beim Dienstvertrag das bloße Wirken, d.h. die Arbeitsleistung als solche, beim Werkvertrag dagegen die Herbeiführung eines vereinbarten, gegenständlich fassbaren Arbeitsergebnisses, ein Erfolg, geschuldet wird.⁶ Typische Beispiele für Dienstverträge sind das persönliche Tätigwerden des Dienstverpflichteten gegenüber seinem Dienstherrn gegen Entgelt, etwa in Form der Erbringung von Beratungs- (Rechtsanwälte, Steuerberater etc.) oder Führungsleistungen (GmbH-Geschäftsführer, Vorstände etc.). Aber auch andere Dienste können Gegenstand eines Dienstvertrages sein, etwa die Tätigkeit als Privatdetektiv, Partnerschaftsvermittler, Privatlehrer.⁷

Dagegen **schuldet der Werkunternehmer** nicht nur ein tätiges Sichbemühen, sondern **einen konkreten Erfolg**, nämlich die Fertig- oder Herstellung des versprochenen Werkes. Typische Werkverträge sind daher die Errichtung von Bauwerken, das Verändern oder Umgestalten von Gegenständen des Bestellers (z.B. Reparieren einer defekten Uhr, Anpassen eines Kleidungsstückes), die Entfernung von Gegenständen (z.B. Abschleppen von Fahrzeugen, Abbruch eines Hauses), die Erstellung von Sachverständigengutachten sowie die Durchführung einer vom Besteller gebuchten Veranstaltung (Konzert, Theater, Aufführung etc.).⁸

Hier hatte sich M zur Durchführung der Malerarbeiten am Haus der Eheleute E verpflichtet. Er sollte das Haus nach den Vorgaben des Auftraggebers streichen. Das herzustellende Werk war ein vollständig und fachgerecht gestrichener Dachstuhl. M schuldet also nicht nur ein Wirken im Interesse des Auftraggebers, sondern er schuldet neben der eigentlichen Durchführung der Arbeiten einen Erfolg. Damit liegt ein Werkvertrag i.S.v. § 631 ff. BGB vor.

[Hinweis: Die langen Ausführungen zum Vertragstyp dienen pädagogischen Zwecken. Jedenfalls in einer Klausur für Fortgeschrittene würde man die Frage des Vertragstyps entweder knapp beantworten oder offen lassen, wenn jedenfalls keine vertragliche Einigung zwischen M und E feststellbar ist.]

b) Vertragsschluss zwischen M und E

aa) Unmittelbare Einigung zwischen den Eheleuten und M (–)

bb) Vertretung der Eheleute durch die B-GmbH – **§§ 164 ff. BGB?**

aaa) Eigene Willenserklärung der B

bbb) Im Namen der Eheleute

ccc) Vertretungsmacht (–)

⁶ Palandt/*Retzlaff* (Fn. 2), Einf v § 631 Rdn. 10.

⁷ Weitere Beispiele bei Palandt/*Weidenkaff* (Fn. 2), Einf v § 611 Rdn. 16.

⁸ Weitere Beispiele bei Palandt/*Retzlaff* (Fn. 2), Einf v § 631 Rdn. 21 ff.

cc) Genehmigung des schwebend unwirksamen Vertrages durch E – **§§ 177 I, 184 I BGB**

(–) bei Übersendung der Auftragsbestätigung vom 5. Januar, da Hinweis auf einen Irrtum bei Rücksendung der Auftragsbestätigung

(–) durch Einlass des M in das Haus der Eheleute: kein Erklärungsbewusstsein

2. Ergebnis: Ein Werkvertrag zwischen M und E besteht nicht.

⇒ Anspruch auf Zahlung des Werklohns M → E aus **§ 631 I BGB** (–)

II. AGL: **§ 812 I 1 Alt. 1 BGB (Leistungskondition)**

Voraussetzung: Die Eheleute müssten durch Leistung des M etwas ohne rechtlichen Grund auf Kosten des M erlangt haben.

1. Etwas erlangt: Malerarbeiten im Wert von 2.500 Euro

2. Ohne Rechtsgrund: Vertrag zwischen M und E besteht nicht (s.o.)

3. Durch Leistung des M

a) Leistung = ziel- und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens

b) M wollte offensichtlich in Erfüllung eines vermeintlich mit den Eheleuten bestehenden Vertrages handeln, denn aus seiner Sicht hatten ihn die Eheleute E, vertreten durch B, beauftragt. Am Tage der Ausführung der Malerarbeiten traf er nur die Eheleute E an der Baustelle an. Auch sein weiteres Verhalten spricht dafür, dass er in Erfüllung eines mit E bestehenden Vertrags tätig werden wollte, denn im Rahmen der Durchführung seines vermeintlichen Auftrags wandte er sich stets an die Eheleute selbst (Auftragsbestätigung, Rechnung) und nicht an die B-GmbH. M mehrte damit gezielt und mit dem Zweck der Erfüllung eines vermeintlich bestehenden Werkvertrags das Vermögen der Eheleute E.

c) Entscheidend ist allerdings nicht der innere Wille des Leistenden, sondern eine **objektive Betrachtungsweise aus Sicht der Gläubiger** (= E).⁹

Es kommt also darauf an, ob sich die Malerarbeiten aus Sicht eines objektiven Betrachters in der Position der Eheleute als eigene Leistung des M oder als Leistung der B-GmbH durch M als Dritten (§§ 362 I, 267 BGB) darstellen.

- Die Eheleute hatten mit der B-GmbH kontrahiert, die *alle* Arbeiten ausführen sollte. Sie war zur Einschaltung von Subunternehmern befugt und für deren Beaufsichtigung zuständig.
- Die Auftragsbestätigung des M wurde von E umgehend zurückgewiesen.
- M wurde von E darauf hingewiesen, dass der Auftrag von der B-GmbH stammen könnte.
- M erschien zur Ausführung der Arbeiten, ohne zuvor eine Klärung über die Person seines Vertragspartners herbeizuführen.

⇒ M erfüllte aus Sicht der Eheleute eine Schuld der B-GmbH; es trat also im Verhältnis zwischen B und den Eheleuten E eine – im Leistungsverhältnis zwischen M und E

⁹ So die von der Rspr. und h.L. vertretene Lehre vom Empfängerhorizont, vgl. BeckOK BGB/Wendehorst, 57. Edition, Stand: 1.2.2021, § 812 Rdn. 50 auch mit Nachweisen zur Gegenansicht.

allerdings nicht relevante – (Teil)Erfüllung zugunsten der B-GmbH nach §§ 362 I, 267 BGB ein.

[Hinweis: Dass M eigentlich eine (vermeintlich) eigene Verpflichtung erfüllen wollte (subjektive Sicht), spielt keine Rolle. Bei der Erfüllung einer Schuld durch einen Dritten (§§ 362, 267 BGB) bedarf es zwar eines Fremdtilgungswillens des Dritten. Wie aber bereits in Fall 3a gesehen, bestimmt sich auch der Fremdtilgungswille nach dem objektiven Empfängerhorizont. Aus Sicht der (allein entscheidenden, objektiven) Sicht der Eheleute nahm M daher eine Leistung für die B-GmbH i.S.v. §§ 362, 267 BGB vor und erfüllte deren Schuld und keine eigene Schuld.]

⇒ keine Leistung durch M

Ergebnis: Zahlungsanspruch M → E aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB besteht nicht.

III. AGL: § 812 I 1 Alt. 2 BGB (Nichtleistungskondiktion)

Voraussetzung: Die Eheleute müssten in anderer Weise als durch Leistung etwas ohne rechtlichen Grund auf Kosten des M erlangt haben.

1. Etwas erlangt: Malerarbeiten im Wert von 2.500 Euro
2. Ohne Rechtsgrund: Vertrag zwischen M und E besteht nicht (s.o.)
3. In anderer Weise als durch Leistung: Die Malerarbeiten wurden zwar nicht durch Leistung des M erbracht, stellen aber eine Leistung der B-GmbH dar. Die Eheleute haben die Malerarbeiten also „durch Leistung“ (einer anderen Person) und nicht „in sonstiger Weise“ erlangt. Damit scheidet ein Anspruch aus § 812 I 1 Alt. 2 BGB des M aus, denn die (subsidiäre) Nichtleistungskondiktion kommt nur dann in Betracht, wenn ein Anspruch aus Leistungskondiktion gerade wegen der fehlenden Leistung ausscheidet (sog. Vorrang der Leistungskondiktion vor der Nichtleistungskondiktion). Dies ist jedoch nur dann der Fall, wenn zwischen den Parteien des Bereicherungsausgleichs keinerlei Leistungsbeziehungen bestehen.¹⁰ Dabei muss stets das gesamte Personengeflecht, u.U. also ein Dreiecksverhältnis, untersucht werden.¹¹

⇒ Aufgrund einer vorrangigen Leistungsbeziehung zwischen E und B hinsichtlich der Malerarbeiten scheidet ein Zahlungsbegehren des M aufgrund von § 812 I 1 Alt. 2 BGB aus.

Ergebnis: Zahlungsanspruch M → E aus § 812 I 1 Alt. 2 BGB besteht nicht.

IV. Gesamtergebnis

M kann keinerlei Ansprüche gegen E auf Zahlung von 2.500 Euro geltend machen.

[Hinweis: M geht damit nicht völlig leer aus. Er muss sich wegen seines Werklohns gemäß §§ 177, 179 BGB an die B-GmbH halten, deren Organe bei der Beauftragung des M namens der Eheleute E als Vertreter ohne Vertretungsmacht gehandelt haben.]

¹⁰ *Buck-Heeb*, Besonderes Schuldrecht 2 – Gesetzliche Schuldverhältnisse, 7. Aufl. 2019, § 18 Rdn. 376a.

¹¹ Ausführlich zum Bereicherungsausgleich im Mehrpersonenverhältnis *Buck-Heeb* (Fn. 10), § 20 Rdn. 464 ff. und Rdn. 484 ff.