

Verkündet
am 25. Januar 1960
Scheibl, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. der Frau A. L. in F.,
R.straße 11,
2. der Frau A. V. in K.,
B.straße 11,

Klägerinnen, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

den Schullandheim-Verein für die katholischen Volksschulen
D. e.V. in D. in der K.-Heimschule
in U., vertreten durch seinen Vorstand:

- a) Dechant J. P. in D., Be. str. 11,
- b) Rektor K. G. in D.,
- c) Kaufmann H. J. M. in D., Ra. str. 11,
- d) Behördenangestellter W. J. in D., M. str. 11,
- e) Stadtoberinspektor J. S. in D., A. str. 11,

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 25. Januar 1960 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Pagendern, Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla und
Gährtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerinnen wird das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düssel-
dorf vom 28. November 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsver-
fahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der am 16. April 1956 in das Vereinsregister eingetragene Beklagte wollte das der Eigentümerin E. H. gehörende und im Sommer 1955 unter Einräumung eines Vorkaufsrechts auf 10 Jahre an die Klägerinnen verpachtete Fremdenheim "Jägerhaus" in Sc. bei H. erwerben und zu einem Schullandheim einrichten. Aus diesem Grunde trat er im Herbst 1955 an die Eigentümerin zwecks Ankaufs sowie durch seinen späteren geschäftsführenden Vorsitzenden, den Kaufmann M., an die Klägerinnen zwecks Ablösung ihres Pachtverhältnisses heran.

Nach einer vom 20. Dezember 1955 datierten und von der Klägerin L. und dem Kaufmann M. unterzeichneten Niederschrift über eine Besprechung machten die Klägerinnen "folgendes rechtsverbindliches Angebot":

"Ablösung des Pachtvertrages L./V. - H.
20 000 DM.
In der Ablösungssumme enthalten:
Pachtvorauszahlung von Dezember bis Juli 1955/56 =
7 Monate 2 800 DM,
sowie lt. übergebener Aufstellung Posten allgemeiner
Reparatur- und Verschönerungsarbeiten.
Das bewegliche Inventar, welches von den obengenannten
Pächterinnen selbst eingebaut und neu angeschafft wor-
den ist, ist in der Ablösungssumme nicht enthalten.
Über evtl. Übernahme von sonstigen Einrichtungsgegen-
ständen wird außerhalb der Auflösung des Pachtvertra-
ges Einigung mit den Käufern erzielt."

In der Folge kam es zwischen den Streitteilen zu einem längeren Schriftwechsel. In dessen Verlauf wiesen die Klägerinnen in einem unter dem 10. Januar 1956 an den Kaufmann M. gerichteten Schreiben - auch ihre späteren Schreiben sind an den Kaufmann M. gerichtet - unter Bezugnahme auf eine mit ihm gepflogene Unterredung darauf hin, sie hätten noch am gleichen Tage eine neue Existenz festgelegt und nach ihrer Zusage angezahlt, sie bäten um Mitteilung, wann er zwecks Besichtigung und Abschluß in den ersten Januarta-
gen nach Sc. kommen wolle. Im Schreiben vom 19. Ja-

nuar 1956 führten die Klägerinnen aus, sie nähmen an, der Beklagte sei an einem Kauf des Jägerhauses desinteressiert, und sähen einer klaren Antwort entgegen. Ferner schrieb die Klägerin L., nachdem am 27. Januar 1956 eine Kommission das Jägerhaus besichtigt hatte, am 10. Februar 1956, sie hätte von Frau H. gehört, ein Verkauf des Jägerhauses käme nicht mehr in Frage, sie bäte nun nochmals um Mitteilung über den Stand der Angelegenheit;

"denn ich habe auf Ihre bestimmte Zusage schon Handwerker sowie einen Architekten an der Arbeit. Ich erwarte nun aber auch nur noch eine spiegelklare Antwortgabe, damit ich gegebenenfalls meine Kostenrechnung fertigstellen kann. Ohne eine Absage werden die von mir beauftragten Handwerker weiter arbeiten, denn dieses Kinderspiel der guten Frau H. bin ich nun endgültig leid, soll sie verkaufen oder nicht, ich will Klarheit haben."

Unter dem 11. März 1956 schrieben die Klägerinnen - federführend die Klägerin L. - wie folgt, wobei sie irrig von der Stadt D. statt von dem Beklagten sprachen:

"Bezugnehmend auf unsere Unterredung vom 6. März 1956 in Ihren Büroräumen, betreffs Kauf des "Jägerhauses" durch die Stadt D., bekundeten Sie mir, daß in der Sitzung gleichen Tages die Entscheidung über einen Kauf des Hauses fallen würde. Des weiteren erklärten Sie mir, sofort im Anschluß an diese Sitzung die von mir gewünschte und notwendige Bestätigung bis spätestens Donnerstag, den 8. März übersandt zu haben.

Diese Bestätigung sollte nach Ihren eigenen Angaben folgenden Wortlaut haben:

Die Stadt D. hat das "Jägerhaus" zum Preise von 82 500 DM käuflich von der Frau H. aus H. erworben. Aus dieser Kaufsumme werden der Frau V. und der Frau L. für die Auflösung des Pachtvertrages eine Abfindungssumme von 20 000 DM gezahlt. Austrittstermin wurde auf den 31. Juli 1956 bestimmt.

Meine Erklärung, daß wir zwecks Aufhebung des Pachtvertrages zu den allen Parteien bekannten Bedingungen bis spätestens am 10.3.1956 im Besitz dieser Bestätigung sein müßten, brachte ich betont zum Ausdruck, da wir bedingt durch unser Bauvorhaben bis zum 10.



März 1956 den Bauauftrag erteilen mußten; da andernfalls die ausübende Baufirma anderweitig verpflichtet war. Da wir bis heute noch nicht im Besitz der zugesagten Bestätigung sind, betrachten wir alle Abmachungen sowie Besprechungen betreffs Lösung des Pachtvertrages zwischen der Frau H. als Eigentümerin und Verpächterin sowie der Frau V. und mir als Pächterin hinfällig.

Sollte die Stadt D. noch an einem Kauf interessiert sein, so bitten wir, neue Verhandlungen mit uns aufnehmen zu wollen."

Kaufmann M. antwortete am 21. März 1956:

"Namens und im Auftrage des Vorstandes bin ich ermächtigt, Ihnen mitzuteilen, daß wir beschlossen haben, das Jägerhaus der E. H. käuflich zu erwerben. Der Kaufakt selbst wird in Kürze getätigt werden.

Gerne bestätigen wir Ihnen, daß in dem Kaufpreis von 82 500 DM eine Pachtablösungssumme von 20 000 DM gem. der Vereinbarung vom 20.12.1955 zwischen Ihrer sehr verehrten Frau A. L. und dem Unterzeichneten enthalten ist. Auch haben wir mit Befriedigung von Ihrer Versicherung Kenntnis genommen, daß Sie spätestens am 30. 6. 56 das Heim räumen werden. Bis dahin bitten wir Sie uns zu gestatten, die nötigen organisatorischen Maßnahmen zu ergreifen, um das Heim für uns bald benutzbar zu machen."

Die Klägerinnen erwiderten am 22. März 1956:

"Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 21.3.1956 (Einschreiben) verweise ich auf mein eigenes Schreiben vom 12.3.1956 - gemeint Schreiben vom 11.3.1956 - (Einschreiben), worin ich erklärte, daß betreffs Aufhebung meines 10 jährigen Pachtvertrages, insbesondere über den Räumungstermin eine neue Verhandlung mit mir notwendig ist, da es durch die außerordentliche Verzögerung seitens der Stadt D. und der Frau H. nicht mehr möglich ist, den Termin der Räumung einzuhalten.

Eine Aufhebung des Pachtvertrages zwischen der Frau L., Frau V. und Frau H. kann nur unter folgenden Gesichtspunkten geschehen:

1. Eine Bestätigung von der Stadt D. als Käufer, woraus hervorgeht, daß aus der Kaufsumme 20 000 DM (zwanzigtausend) als Pachtablösungssumme an mich gezahlt wird und zwar muß die Auszahlung von der Stadt D. und nicht von Frau H. an mich erfolgen.

2. Der Betrag von 20 000 DM (zwanzigtausend) soll so zeitig auf mein Konto überwiesen werden, daß ich die Möglichkeit einer weiteren Finanzierung habe.
3. Das Inventar aus meinem Eigentum muß lt. Ihnen ausgehändigter Aufstellung zu dem von mir festgesetzten Preise übernommen und ebenfalls von der Stadt D[REDACTED] bezahlt werden.
4. Räumungstermin erfolgt mit dem Tage der Bezugsfertigkeit des von mir geplanten Neubaus. Für die schnellste Fertigstellung wird garantiert.

Um nun endlich einen schnellen Ablauf der Angelegenheit durchführen zu können, bitte ich Sie verehrter Herr M[REDACTED] mir eine einwandfreie Bestätigung über die von mir aufgeführten 4 Punkte zu übersenden, welche von Frau H[REDACTED] als Verpächterin und Verkäuferin abgezeichnet sein soll.

Sobald ich in dem Besitz dieser Bestätigung bin, werde ich gleichentages meinen Architekt beauftragen, das Bauvorhaben durchzuführen.

Ich werde bestrebt sein, alles daran zu setzen, auf dem schnellsten Wege den Bau fertig zu stellen."

Der Kaufmann M[REDACTED] entgegnete hierauf mit Einschreibebrief vom 24. März 1956:

"Leider sind wir nicht in der Lage, auf Ihre Bedingungen eingehen zu können, da sie vollkommen an der Vereinbarung, die der Unterzeichnete mit Ihrer Frau L[REDACTED] mit Datum vom 20.12.1955 getroffen hat, vorbeigehet. Darüber hinaus haben wir nur mit Frau H[REDACTED] als Verkäuferin zu tun. Der Unterzeichnete bedauert die in einer unmöglichen Art und Weise vorgetragenen Bedingungen und sieht auch keine Möglichkeit mehr in dem Pachtverhältnis zu vermitteln.

Wir legen Ihnen nahe, sich mit Frau H[REDACTED] über das Pachtverhältnis außergerichtlich zu einigen. Sollte dies nicht der Fall sein, sind wir leider gezwungen die nötigen Wege zu beschreiten um in eine schnelle Nutzung des Jägerhauses zu kommen."

Ferner wandte er sich am 28. März 1956 an den Amtsdirektor von S[REDACTED] mit der Bitte, die Klägerinnen auf ihr unmögliches Verhalten dem Beklagten gegenüber aufmerksam zu machen, damit die Klägerinnen daraus die Konsequenzen zögen.

Unter dem 11. April 1956 ließen die Klägerinnen dem Kaufmann M. eine Inventaraufstellung mit Preisen zugehen. Dieser übersandte unter dem 12. April 1956 den Klägerinnen eine Abschrift der von ihm in dem Schreiben als "Abmachung" bezeichneten Niederschrift vom 20. Dezember 1955.

In einem Schreiben vom 15. April 1956 "bestätigten" die Klägerinnen:

".....hiermit, daß wir gewillt sind, am 31. Juli 1956 das "Jägerhaus" unter folgenden Voraussetzungen zu räumen.

1. Aufhebung und Löschung des Pachtvertrages am 31. Juli 1956 mit Zahlung einer Abfindungssumme von 20 000 DM
2. Übernahme des Inventars, worüber wir Ihnen eine Aufstellung übersandten.
3. Daß die Stadt D., vertreten durch Sie verehrter Herr M., den bestehenden Werkvertrag mit der Kölnischen Gummi-Fäden-Fabrik in , auflöst, also uns von diesem Vertrag befreit, so daß uns keine Regreßpflicht entsteht.

Hierzu wollen Sie aber bitte unsere Aufforderung dazu an Sie abwarten, da wir vorerst versuchen, diesen Vertrag an ein anderes Haus zu übertragen.

Wie besprochen, soll bei dem notariellen Kaufakt unser Austrittstermin für Sie bindend festgelegt werden.

Gleichzeitig soll bei diesem Kaufakt die Abfindungssumme an uns gezahlt werden, und zwar nur von der Stadt D.....".

Am 4. Mai 1956 machte die Klägerin L. darauf aufmerksam:

"Es ist mir nun wieder eine Gelegenheit geboten, ein Haus zu erwerben, wozu ich mich aber baldigst entscheiden muß.

Diesbezüglich möchte ich Sie höflichst um Stellungnahme meines letzten Schreibens bitten, da es sich

nun leider darum handelt, daß ich mit dem Kauf in meine erlernte Branche zurückkehre, muß ich alleine aus diesem Grunde das hier befindliche Inventar verkaufen. Da dieses doch alles neue Inventarien sind, glaube ich Ihnen mit der Absetzung von 20% bestimmt gedient zu haben.

Ich erwarte baldigst Ihre Bestätigung, damit ich in den noch verbleibenden 86 Tagen meine Existenz sichern kann."

Der Beklagte antwortete am 17. Mai 1956:

"Wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 4.d.M. und die uns überlassene Aufstellung und möchten Ihnen mitteilen, daß wir grundsätzlich mit Ihnen einig gehen.

Im Laufe der nächsten Woche, wahrscheinlich am Donnerstag, dem 24. Mai 56, möchten wir die Einrichtungsgegenstände, die Sie verkaufen wollen, besichtigen und bei dieser Gelegenheit den Preis mit Ihnen aushandeln.

In der Woche darauf, zwischen dem 27. Mai und 2. Juni 56, hoffen wir zum endgültigen Vertragsabschluß zu kommen, damit die leidige Angelegenheit erledigt wird."

Am 25. Mai 1956 gab die Eigentümerin H. vor dem Notar gegenüber dem Beklagten ein den Klägerinnen bis nach dem 27. Mai 1956 unbekannt gebliebenes Angebot auf Abschluß eines Kaufvertrages über das Grundstück ab. Es enthielt die Erklärung, daß 20 000 DM aus dem Kaufpreis bei Räumung des Kaufobjekts an die Klägerinnen zu zahlen seien, "mit welchen die vorzeitige Aufhebung des Pachtverhältnisses gegen eine Abfindung vereinbart ist", sowie die Klausel, soweit sich die Abfindung aus irgendeinem Grunde ermäßige, sei der Unterschied zwischen der ermäßigten Abfindung und dem Betrag von 20 000 DM an die Verkäuferin zu leisten.

Am 26./27. Mai 1956 besichtigten sämtliche Vorstandsmitglieder des Beklagten zusammen mit Beamten der Stadt D. und dem Amtsdirektor das Jägerhaus. Hierbei kam es nach der Annahme des Berufungsgerichts unter den Streitteilen zu bindenden Abreden über die Zahlung eines Pachtabstandes und die Räumung des Jägerhauses zum 2. August 1956.

Unter dem 28. Mai 1956 schrieben die Klägerinnen:

"Bezugnehmend auf unser Telefonat vom 28.5.1956, worin ich Ihnen mitteilte, daß ich ein neues Haus übernehmen kann, möchte ich Ihnen mit diesem Schreiben unsere Verpflichtung ablegen, daß das "Jägerhaus" von uns am 2.8.1956 geräumt wird.

Zur Sicherstellung dieses Räumungstermines gestatte ich Ihnen mir eine Konfessionalstrafe in Höhe von DM 1000 je Monat aufzuerlegen.

Dieser Räumungstermin muß ich jedoch davon abhängig machen, daß uns die Stadt D[REDACTED] bis spätestens am Mittwoch bis 10 Uhr morgens eine Vorschußzahlung von DM 4000 mindestens aber DM 3000 überweist, damit ich mit diesem Gelde das neue Haus sicherstellen kann.

Die Restzahlungen über Abfindung sowie über das zu übernehmende Inventar muß am 31. Juli 1956 von der Stadt D[REDACTED] an uns bar ausgezahlt werden. Wird diese Zahlung nicht zu diesem Tage eingehalten, so verpflichtet sich die Stadt D[REDACTED] ihrerseits an uns eine Konfessionalstrafe von DM 1000 je Monat zu zahlen. Die Gelder müssen wie vereinbart nur von der Stadt D[REDACTED] an uns gezahlt werden. Mit dieser Verpflichtung der Räumung betrachten wir bei Einhaltung der Überweisung der Vorschußzahlung sowie einer Auszahlung der Restbeträge am 31. Juli 1956 den Pachtvertrag als gelöscht und Aufrechnungen seitens der Verpächterin sowie den Pächterinnen können nicht mehr gemacht werden."

Ferner teilten die Klägerinnen am 5. Juni 1956 folgendes mit, nachdem sie sich unverzüglich nach der Zusammenkunft am 26./27. Mai 1956 mit einem Makler ins Benehmen gesetzt hatten:

"Bezugnehmend auf meinen Schriftsatz vom 28.5.56 sowie unser Telefonat, worin Sie mir bestätigen, daß die von mir gewünschte und notwendige Vorschußzahlung bis spätestens Freitag, den 30. Mai in meinen Händen sein sollte, bin ich bis zum heutigen Tage noch nicht im Besitz des Geldes.

Leider muß ich Ihnen mitteilen, daß mir wiederum ein gutes Haus durch diese Verzögerung entgangen ist und ich nun wieder vor einem Nichts stehe.

Ich bin nun heute wieder auf der Hetze nach einem neuen Angebot und werde Sie sofort von dem Resultat benachrichtigen. Ich habe von mir aus alle Wege

gebahnt um die Sache in Ordnung zu bringen, aber anstatt mir das Geld zu überweisen, wurden Gelder an den Gerichtsvollzieher der Frau H. telegrafisch übersandt.

Ich habe durch die Nichteinhaltung unserer Abmachung, das Geld zu bekommen, eine einzigartige Gelegenheit verpaßt und sollte die heutige Sache negativ sein, so kann ich Ihnen allernächstes sagen, daß ich im "Jägerhaus" bleiben werde."

Am 7. Juni 1956 pachtete sodann die Klägerin L. die Pension "Haus Daheim" in F. auf 10 Jahre.

Am 20. Juli 1956 schrieb die Klägerin L.:

"Bezugnehmend auf unsere Abmachungen sowie Versprechungen, ist die ganze Sache nicht nur eine Nervensache, sondern auch allmählich äkelnd. Wie Ihnen bekannt, habe ich das Haus in F. fest gepachtet und für diese Pachtung meine Gelder, welche an sich zur Pachtzahlung für das neue Jahr in S. gedacht waren verausgabt. Nach Ihrer Versicherung sollte ich aber schon vor Wochen in den Besitz einer Vorschusszahlung von mindestens DM 3000 kommen. Ich mache Ihnen absolut keinen Vorwurf Ihr Versprechen nicht eingehalten zu haben, konnten Sie nicht wissen, wie arglistig die Sache sich gestaltete.

Da ich nun von keiner Seite eine aufschlußreiche Aussage der ganzen Sache erhalten konnte aus mir unverständlichen Begriffen, war Herr W. der Einzige, der mir nun heute telefonisch mitteilte, daß der Abschluß am 3.8.1956 getätigt würde. Am 1. August muß ich nun mein neues Haus seiner Bestimmung zuführen, da ich ja lt. Verträge gebunden bin. Dies geht auch soweit in Ordnung, hätte ich Geld oder aber zumindest das von mir gewünschte Inventar, worüber eine Regelung vor dem Abschluß zugesagt war. Durch die Ausscheidung der Frau V. der ich pflichtgemäß und auch meines Willens nach 50 % meiner Gelder abtreten möchte bin ich wirklich in eine unerquickliche Lage geraten, so daß ich mit einer Übernahme der Betten und Bettzeug Kissen Plümos Steppdecken u.s.w. fest gerechnet habe, da mir eine Neuanschaffung doch erhebliche Belastungen außer denen die ich durch die ganze Sache H. schon ohnedies hinnehmen mußte habe.

Ich weiß mir absolut keinen Ausweg mehr und möchte Sie doch höflichst bitten, sich betreffs des Inventars auszusprechen, da es ja nur noch Tage bis zu meiner Eröffnung sind und außer das das Haus in allem fertig steht noch kein Bett da ist, worin ich meine Gäste am 1.8.56 legen kann.

Da die ganze Sache nun doch am 3.8.56 geregelt ist, dürfte es Ihnen doch nun möglich sein, mir wenigstens eine Zahlung in einer gewissen Höhe zu machen, da es mir nicht wie Frau H. so einfach ist, Handwerker u.s.w. auf ihr gutes verdientes Geld warten zu lassen. Der Gedanke, daß ich einziehe und habe meine Leute noch nicht gezahlt, zehrt an mir verehrter Herr M., so daß ich keine richtige Lust habe mein Werk zu beginnen. Seien Sie doch bitte so gut und übersenden Sie mir DM 4000 oder aber Zessionen, damit ich meine Leute befriedigen kann, damit ich ein freies Gefühl bekomme. Am Dienstag ziehe ich aus dem "Jägerhaus" aus und es ist nicht klar und ich stehe ohne Geld, das könnte mich zur Verzweiflung bringen Herr M.

Kommen Sie bitte am Montag wegen des Inventars sonst weiß ich keinen Ausweg mehr. Ich weiß Sie sind in Ihrer Zeit sehr knapp aber tun Sie mir bitte diesen letzten Gefallen Herr M. damit ich die Sachen am Dienstag noch mitverladen kann um am 1. August aufmachen zu können.

In der festen Hoffnung daß das Letzte auch noch glatt über die Bühne geht also das mit dem Inventar, grüßt Sie.....".

Der Ankauf des Jägerhauses durch den Beklagten zer-
schlug sich jedoch nach der Zusammenkunft Ende Mai 1956.
Hiervon unterrichtete M. die Klägerin L. im Juli
1956 mit dem Bemerkten, damit hätten sich auch alle von
dem Beklagten mit den Klägerinnen getroffenen Vereinbarun-
gen erledigt. Die Klägerinnen räumten am 2. August 1956 das
Jägerhaus.

Sie verlangen nunmehr als Gesamtgläubiger von dem
Beklagten die Zahlung von 20 000 DM nebst Zinsen. Sie haben
ihr Begehren in erster Linie damit begründet, zwischen
ihnen und dem Beklagten sei bereits am 20. Dezember 1955,
spätestens Ende Mai 1956 eine an keine Bedingung geknüpfte
Vereinbarung dahin zustande gekommen, daß der Beklagte
unmittelbar an sie für die Aufgabe des Pachtverhältnisses
und die am 2. August 1956 vorzunehmende und vorgenommene
Räumung des Jägerhauses 20 000 DM zahle. Hilfsweise ma-
chen sie Schadensersatz wegen Verschuldens des Beklagten
bei Vertragsschluß geltend. In diesem Zusammenhang haben

sie vorgetragen, der Beklagte habe die Vereinbarungen nicht erfüllt, weil er das Grundstück Jägerhaus in einem Zwangsversteigerungsverfahren billiger zu erwerben gehofft habe. Zu ersetzen seien ihnen ihre Aufwendungen für das neue Pachtobjekt in F., die Kosten des Umzugs, Mehraufwendungen an Pacht und Verdienstaussfall im übrigen, sowie wertsteigernde Aufwendungen, die sie in dem Anwesen Jägerhaus vorgenommen hätten. Alle Schadensposten übersteigen zusammengekommen die Klagesumme.

Der Beklagte ist dem Klagevortrag in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht entgegengetreten. Er hat sich damit verteidigt, zu keiner Zeit sei er eine von dem Erwerb des Jägerhauses unabhängige Verbindlichkeit gegenüber den Klägerinnen eingegangen; die Zahlung einer Abstandssumme, die aus dem Kaufpreis für das Jägerhaus hätte gezahlt werden sollen, sei nur für den Fall vorgesehen gewesen, daß er das Jägerhaus erwerbe; die Kaufverhandlungen hätten sich, was auch den Wegfall der Geschäftsgrundlage im Verhältnis zu den Klägerinnen bedeute, deswegen zerschlagen, weil er gewahr geworden sei, daß das Jägerhaus und seine Eigentümerin völlig verschuldet gewesen seien und er von der Eigentümerin über ihre Verhältnisse und die Belastung des Grundstücks arglistig getäuscht worden sei.

Das Landgericht hat der Klage mit einem geringen Abstrich an den Zinsen stattgegeben. Es nahm an, Mitte April 1956 sei mit verpflichtender Wirkung eine Vereinbarung dahin zustande gekommen, daß der Beklagte 20 000 DM an die Klägerinnen bei Aufgabe des Pachtobjekts zahle, während über das Inventar daneben eine besondere Abmachung habe getroffen werden sollen; der Beklagte dürfe sich nicht darauf berufen, daß die Vereinbarung von dem Erwerb des Grundstücks abhinge, diese Bedingung aber ausgefallen sei.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Klägerinnen die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I. .

Zahlungssanspruch der Klägerinnen aus einem zustandegewordenen Abfindungsvertrag.

1.) Grundsätzlich ist es, worin dem Berufungsgericht beizutreten ist, Sache der Klägerinnen, sofern sie auf Erfüllung einer zu ihren Gunsten zustande gekommenen Abfindungsvereinbarung klagen, darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, daß zwischen den Parteien eine Vereinbarung dahin abgeschlossen worden ist, die Klägerinnen sollten ein Entgelt für die vorzeitige Aufgabe des Pachtverhältnisses bedingungslos, unabhängig von dem Zustandekommen des von dem Beklagten beabsichtigten Ankaufs des Jägerhauses erhalten. Die Auslegung des von den Parteien herangezogenen und vom Berufungsgericht verwerteten Schriftwechsels hat allerdings mit der Beweislast nichts zu tun. Das gilt aber nur für die Ausdeutung des objektiven Sinns der Erklärungen nach Maßgabe der §§ 133, 157 BGB, die auf Grund der Erklärungen und der sich auf ihre Abgabe und ihren Sinn beziehenden festgestellten Tatsachen erfolgt. Die Feststellung der für die Auslegung wesentlichen Tatsachen erfolgt dagegen nach Maßgabe der für die Behauptungs- und Beweislast maßgeblichen Sätze (BGHZ 20, 109). Daß das Berufungsgericht hierüber geirrt habe, läßt sich nicht sagen.

Was die vom Berufungsgericht vorgenommene und von der Revision beanstandete Auslegung des Schriftwechsels anlangt,

so handelt es sich um auf den Einzelfall zugeschnittene sogenannte atypische Erklärungen. Ihre Auslegung ist nach ständiger Rechtsprechung des Reichsgerichts wie des Bundesgerichtshofs eine tatrichterliche Würdigung, die im Revisionsverfahren nur darauf überprüft werden kann, ob sie Auslegungsregeln, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt, ob sie für die Deutung des Sinngehalts der Erklärungen wesentliche Umstände außer acht gelassen hat. Das Revisionsgericht kann daher prüfen, ob der Tatrichter, ohne am Wortlaut der Erklärungen zu haften, den Sinn dessen, worüber sich die Parteien nach ihrem zum Ausdruck gebrachten Willen geeinigt haben, richtig ermittelt und nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte gedeutet, hierbei auch den mit dem Geschäftsschluß verfolgten wirtschaftlichen Zweck berücksichtigt hat.

2.) Den von ihm für erforderlich gehaltenen Nachweis vermißt das Berufungsgericht für das Zustandekommen eines Abfindungsvertrages sowohl am 20. Dezember 1955 als auch für Mitte April 1956.

a) Die Niederschrift vom 20. Dezember 1955 enthalte, so meint das Berufungsgericht, nach ihrem Wortlaut lediglich ein verbindliches Vertragsangebot der Klägerinnen als das Ergebnis ihrer bis dahin mit dem Kaufmann M. gepflogenen Unterredungen, offensichtlich handele es sich nicht um einen bereits abgeschlossenen Vertrag. Wenn M. in seinen am 24. März und 12. April 1956 an die Klägerinnen / verfaßten Schreiben die Niederschrift als eine "Vereinbarung" oder "Abmachung" bezeichne, so habe er offensichtlich im Ausdruck fehlgegriffen; er habe in seinen Schreiben nicht beweisen wollen, daß eine feste Abmachung über die Zahlung der Ablösungssumme bereits getroffen sei, sondern habe darauf aufmerksam machen wollen, daß das von den Klägerinnen in ihrem Brief vom 22. März 1956 ausgesprochene Verlangen nach Zahlung der Ablösungssumme unmittelbar vom Beklagten an sie niemals im Sinn des Angebots vom 20. Dezember 1955 gelegen

habe. Das Angebot hätten die Klägerinnen, so sagt das Berufungsgericht weiter, durch ihr Schreiben vom 11. März 1956 zurückgenommen.

Die Revision rügt demgegenüber zu Unrecht als einen Verstoß gegen § 286 ZPO, das Berufungsgericht habe die Niederschrift vom 20. Dezember 1955 "offensichtlich", ohne nähere Begründung nur als ein Vertragsangebot gewertet, während der Schlußabsatz der Niederschrift wie die Tatsache, daß Kaufmann M. sie mitunterzeichnet habe, auf einen Vertrag schließen ließen. Die Mitunterzeichnung kann aber sehr wohl lediglich zum Ausdruck bringen wollen, daß der Inhalt der Niederschrift den Verhandlungen entspreche, die zu dem schriftlich niedergelegten Angebot der Klägerinnen geführt haben. Aus dem Umstand, daß nach dem Schlußabsatz der Abmachung über die alsbaldige Übernahme von Einrichtungsgegenständen außerhalb der Auflösung des Pachtvertrages eine Einigung erzielt werde, braucht nicht mehr geschlossen zu werden, als daß das Zustandekommen einer Abfindungsvereinbarung nicht von einer Einigung über das Inventar abhängen solle, oder, wie es die Revisionsbeantwortung umschreibt, wenn in einem Angebot eine Einigung über einen bestimmten Punkt ausgeklammert wird, so ergibt sich daraus nicht schon eine Einigung hinsichtlich des Angebotes selbst. Berücksichtigt man dies, so spricht die Fassung der Niederschrift vom 20. Dezember 1955 in so starkem Maße für das Vorliegen eines einseitigen Vertragsangebots, daß das Berufungsgericht dies als offensichtlich bezeichnen durfte, ohne sich den Vorwurf zuzuziehen, es habe wesentliche Punkte übersehen. Hierbei durfte das Berufungsgericht auch, was es im Grunde meint, annehmen, der Kaufmann M. ^{habe} / wenn er in späteren Schreiben von einer Vereinbarung oder Abmachung vom 20. Dezember 1955 spreche, damit im Auge gehabt, daß der Inhalt der Niederschrift vom 20. Dezember 1955 das Ergebnis der zwischen den Beteiligten gepflogenen Besprechungen über die Gestaltung des Angebotes bilde. Ungezwungen kann das Schreiben des Kaufmann M. vom 24.

März 1956 dahin verstanden werden, allein ein Angebot, das jener Niederschrift entspreche, werde von dem Beklagten angenommen werden.

Das Berufungsgericht hat sich, wie der Revision zugegeben ist, nicht ausdrücklich damit auseinandergesetzt, daß M. bereits in seinem Schreiben vom 21. März 1956 bestätigt, in dem Kaufpreis - der Kaufakt werde in Kürze getätigt werden - sei eine Pachtablösungssumme von 20 000 DM gemäß der Vereinbarung zwischen der Klägerin L. und ihm enthalten. Der Tatrichter braucht sich jedoch nicht mit jedem einzelnen Umstand in den Urteilsgründen zu befassen, wenn er nur ersichtlich eine ausreichende Gesamtwürdigung der tatsächlichen Verhältnisse vorgenommen hat. Das Schweigen des Berufungsgerichts ist nicht dahin zu deuten, daß es jene Briefstelle übersehen hat, sondern dahin, daß es der von M. gebrauchten Wendung keine weitere Bedeutung als den beiden andern bereits erwähnten Briefstellen beigemessen hat. Damit, daß ein Vergreifen im Ausdruck vielleicht einmal, nicht aber dreimal angenommen werden könne, vermag die Revision nicht durchzudringen. Wenn der Kaufmann M. mit dem Gebrauch der Worte Abmachung oder Vereinbarung hier den aufgezeigten Sinn verbunden hat, so liegt die Annahme nahe, daß er die Wendung wiederholte.

Gegen das Zustandekommen einer beiderseitigen vertraglichen Bindung am 20. Dezember 1955 spricht ferner, worauf die Revisionsbeantwortung hinweist, daß die Klägerinnen im Schreiben vom 10. Januar 1956 den Kaufmann M. um Mitteilung bitten, wann er zur Besichtigung und zum Abschluß in den ersten Januartagen nach S. kommen wolle, und daß sie im Schreiben vom 19. Januar 1956 ihrer Annahme Ausdruck verleihen, der Beklagte sei an einem Ankauf des Jägerhauses desinteressiert.

Unter diesen Umständen geht es hier zu weit, wenn die Revision ausführt, man habe beiderseits an die Begründung

vertragsmäßiger Rechte und Pflichten gedacht, der Beklagte müsse daher besondere Umstände darlegen und beweisen, die geeignet wären, seine Absicht, sich den Klägerinnen zu verpflichten, auszuschließen. Ferner braucht nicht Stellung genommen zu werden

zu der Auffassung der Revisionsbeantwortung, das Angebot vom 20. Dezember 1955 sei schon deswegen kein annahmefähiges Vertragsangebot im Rechtssinn, weil es den Zeitpunkt der Ablösungszahlung nicht festlegt und daher der erforderlichen Bestimmtheit ermangele,

dazu, ob nicht auch den Schreiben der Klägerinnen vom 22. März 1956 und 15. April 1956 zu entnehmen ist, daß damals die Verhandlungen noch nicht zu einer beiderseitigen bindenden Einigung geführt hatten, sondern noch im vollen Fluß waren, oder ob diese Schreiben nicht lediglich damit zu erklären sind, daß die Klägerinnen unter dem 11. März 1956 mit Rücksicht auf das Verhalten des Beklagten alle früheren Abmachungen für hinfällig erklärt hatten - ebenso wenig braucht hier auf das Schreiben vom 28. Mai 1956 eingegangen zu werden -,

ob sich die Klägerinnen noch auf eine Abmachung vom 20. Dezember 1955 berufen können, wenn sie im Schreiben vom 11. März 1956 diese für hinfällig erklärt haben,

ob dann, wenn eine Einigung als am 20. Dezember 1955 zustande gekommen angenommen werden müßte, diese als unter der Bedingung eines Kaufabschlusses zwischen dem Beklagten und der Grundstückseigentümerin stehend zu begreifen wäre (so die Revisionsbeantwortung).

Hält sonach die Auffassung des Berufungsgerichts, am 20. Dezember 1955 sei es unter den Parteien nicht zu einem

Vertragsschluß gekommen, der Nachprüfung stand, so geht die Auffassung der Revision ins Leere, die Klägerinnen hätten sich von ihr nur mit Zustimmung des Beklagten lösen können, ihr Schreiben vom 11. März 1956, das überdies vielleicht nur als bloße Androhung eines Rücktritts zu werten sei, habe den Vertrag nicht beseitigen können.

b) Das Berufungsgericht führt weiter aus: Nachdem die Klägerinnen ihr Angebot vom 20. Dezember 1955 durch ihr Schreiben vom 11. März 1956 zurückgenommen hätten, seien die Verhandlungen anschließend auf der Grundlage jenes Angebotes wieder aufgenommen worden, hätten aber bis Mitte April 1956 und die unmittelbare Zeit danach nicht zu einer endgültigen Abmachung geführt. Mit ihrem Schreiben vom 15. April 1956 hätten die Klägerinnen lediglich ihren Willen bestätigt, unter näher genannten Voraussetzungen zum 31. Juli 1956 zu räumen, wobei aber der Termin für den Auszug erst beim Kauf des Jägerhauses habe bindend festgelegt werden sollen. Auch das Schreiben des Beklagten vom 17. Mai 1956 lasse ersehen, daß es damals an einer Einigung der Parteien schlechthin, nicht nur hinsichtlich des Inventars gefehlt habe. Der Beklagte habe den endgültigen Vertragsschluß erst ^{in der} für Ende Mai/Anfang Juni 1956 in Aussicht gestellten, später auch stattgefundenen Besprechung vorgebehalten. Etwas anderes lasse sich weder aus dem auch von dem Kaufmann M. unterschrieben vollzogenen notariellen Kaufangebot der Grundstückseigentümerin vom 25. Mai 1956, noch aus dem Schreiben der Klägerin L. vom 20. Juli 1956 folgern. Die in dem Kaufangebot enthaltene Erklärung, der Kaufpreis sei zu einem Teilbetrag von 20 000 DM an die Klägerinnen zu zahlen, mit denen die vorzeitige Aufhebung des Pachtvertrages gegen eine Abfindung "vereinbart ist", lasse nicht einwandfrei darauf schließen, daß die Abfindung unter den Streitteilen bereits bindend auf 20 000 DM festgelegt worden sei; der nachfolgende Satz des Angebots, eine Ermäßigung der Abfindungssumme solle der Eigentümerin zugute kommen, lasse die Möglichkeit offen, daß die Abfindung unter den Streit-

teilen noch nicht festgestanden habe und decke sich insoweit mit der Erklärung des Beklagten vom 17. Mai 1956, wonach er Ende Mai/Anfang Juni zum endgültigen Vertragsschluß mit den Klägerinnen zu gelangen hoffe. Der Brief der Klägerinnen vom 20. Juli 1956 endlich liege nach dem zwischen den Parteien Ende Mai stattgefundenen Zusammenreffen, bei dem nach dem Klagevortrag spätestens die Abfindungsvereinbarung zustande gekommen sein solle, und gestatte daher nicht einen Schluß dahin, daß eine solche Vereinbarung bereits Mitte April 1956 getroffen worden sei.

Die Revision vertritt demgegenüber mit dem Vorwurf, die Auslegung des Berufungsgerichts gehe nicht in die Tiefe, die Ansicht, bereits das Schreiben der Klägerinnen vom 15. April 1956 enthalte eine Bestätigung, die der Kaufmann M. seinerseits am 17. Mai 1956 grundsätzlich bestätigt habe, der Hinweis in seinem Schreiben, man hoffe, Ende Mai/Anfang Juni zum endgültigen Vertragsschluß zu kommen, beziehe sich nur auf die unwesentliche Inventarabrede.

Mit diesem Vortrag bewegt sich die Revision indessen auf dem dem Tatrichter vorbehaltenen Gebiet und vermag einen durchgreifenden Fehler des Tatrichters bei der Auslegung nicht aufzuzeigen. Im besonderen hat das Berufungsgericht das - nicht an die Klägerinnen gerichtete - notarielle Kaufangebot der Grundstückseigentümerin nicht, wie die Revision meint, zum Nachteil der Klägerinnen verwertet, sondern nur nicht zu ihrem Vorteil.

Nicht zwingend ist die Meinung der Revisionsbeantwortung, die Mitteilung des Beklagten vom 17. Mai 1956, daß er grundsätzlich mit den Klägerinnen einig gehe, beziehe sich ausschließlich auf das vorangegangene Schreiben der Klägerinnen vom 4. Mai 1956 und die von ihnen übersandte Inventaraufstellung. Das Schreiben vom 17. Mai 1956 will wohl auch eine Antwort auf das im Schreiben vom 4. Mai 1956 in Erinnerung gebrachte Schreiben der Klägerinnen vom 15. April 1956 geben.

3.) Das Berufungsgericht hält jedoch den Nachweis für erbracht, daß am 26./27. Mai 1956 bei dem Zusammentreffen der Parteien im Jägerhaus eine Abfindungsvereinbarung zustande gekommen ist. Hierzu heißt es im Berufungs-
urteil:

"Dieses Zusammentreffen war nach dem Inhalt des Schreibens des Beklagten vom 17. Mai 1956 ausdrücklich für den endgültigen Vertragsabschluß vorgesehen. Wie sich aus den Bekundungen des in dieser Sache federführend tätig gewesenen Vorstandsmitgliedes M. des Beklagten ergibt, hat damals Klarheit unter allen Beteiligten darüber bestanden, daß der Betrag von 20.000 DM am Tage der Räumung der Klägerinnen gezahlt werden sollte. Nach den Angaben des stellvertretenden Vorsitzenden des Beklagten M. haben im Anschluß an die Besichtigung des "Jägerhauses" alle Beteiligten in dem großen gewerblichen Raum zusammengesessen. Alsdann hat M. im Rahmen des von ihm auf Veranlassung des Vorsitzenden des Beklagten Rektor G. gegebenen Berichtes über den Ankauf des "Jägerhauses" und über die Verhältnisse auf dem "Jägerhause" erklärt, daß die Abfindungssumme von 20.000 DM an die beiden Klägerinnen gezahlt werde. Am Ende seiner Ausführungen hat M. gefragt, ob einer der Anwesenden noch etwas zu fragen oder zu sagen habe. Darauf hat niemand sich zu Wort gemeldet. M. hat ferner in den Tagen nach dem Zusammentreffen vom 26. bzw. 27. Mai 1956 ein Ferngespräch mit der Klägerin zu 1) geführt, in dem er ihr die Leistung einer Teilzahlung von 3.000 DM auf die Abstandssumme zugesagt hat, und alsdann einen Postscheck über 3.000 DM ausgestellt, diesen jedoch nur deshalb nicht abgeschickt, weil zum zweiten Male Gläubiger des Fräulein H. in großer Anzahl wegen der Befriedigung ihrer Forderungen an ihn herangetreten sind. Diese letzteren Angaben M. werden in den wesentlichen Punkten durch den Inhalt des Aussageberichtigungsschreibens des Vorsitzenden des Beklagten G. vom 29. Juli 1958 bestätigt. Es kann auch nicht zweifelhaft sein, daß die Klägerinnen bei der Zusammenkunft Ende Mai 1956 ihre Räumungsverpflichtung statt, wie früher vorgesehen, zum 31. Juli, zum 2. August 1956 eingegangen sind. Sonst wäre das Schreiben der Klägerinnen vom 28. Mai 1956 nicht erklärlich, in welchem sie sich dem Beklagten gegenüber für den Fall der nicht rechtzeitigen Räumung entsprechend der an diesem Tage mit dem Beklagten gehaltenen fernmündlichen Rücksprache zur Zahlung einer Konventionalstrafe von 1.000 DM verpflichtet haben. Eine rein einseitige durch Konventionalstrafe gesicherte Räumungsverpflichtung der Klägerinnen ohne gleichzeitige Abfin-

dungspflicht des Beklagten wäre nach den monatelangen auf dieser Grundlage geführten Unterhandlungen der Parteien gänzlich unverständlich. Alle diese Umstände lassen erkennen, daß der Beklagte sich jedenfalls spätestens am 26. bzw. 27. Mai 1956 zur Zahlung einer Ablössungssumme von 20 000 DM verpflichtet hat. So hat auch die Klägerin zu 1) das Ergebnis der Zusammenkunft von Ende Mai 1956 aufgefaßt; sonst würde sie sich nicht mit dem Makler E. wegen der am 7. Juni 1956 vereinbarten Anpachtung ihres jetzigen Fremdenheims in E. unverzüglich ins Benehmen gesetzt haben. Auch die Vorstandsmitglieder Dechant P. und Rektor G. gehen bei ihren Bekundungen von der Vereinbarung einer Ablössungssumme von 20 000 DM an die Klägerinnen aus. Wenn der Zeuge He. hier- von Abweichendes ausgesagt hat, so kann das nur auf einen Erinnerungsfehler des Zeugen beruhen der umso näher liegt, als er von allen Beteiligten mit dieser ihm sachfremden Rechtsangelegenheit der Parteien am wenigstens befaßt gewesen ist.

Die Klägerinnen haben jedoch nicht ausräumen können, daß die getroffene Ablösungsvereinbarung in innerlich engster Verbindung mit dem schließlich gescheiterten Ankauf des "Jägerhauses" getroffen worden ist. Der Beklagte konnte an der finanziellen Abfindung des Pachtverhältnisses der Klägerinnen mit Fräulein H. nur dann ein begreifliches Interesse haben, wenn es ihm gelang, das "Jägerhaus" von Fräulein H. zu erwerben, um darin ein Schullandheim einzurichten. Das lag auch für die Klägerinnen auf der Hand. Wie der vorgelegte Schriftwechsel der Parteien ausweist, hat sich der Beklagte, sobald die Art und Weise der Zahlung der Abstandssumme unter den Parteien streitig wurde, für die Klägerinnen erkennbar auf den Standpunkt gestellt, daß der Betrag von 20 000 DM durch Fräulein H. an die beiden Klägerinnen aus dem Kaufpreis für das Jägerhaus entrichtet werden sollte. In das den Klägerinnen bis nach dem 26. bzw. 27. Mai 1956 allerdings unbekannt gebliebene Kaufvertragsangebot vom 25. Mai 1956 ist diese Art der Tilgung der Ablösungssumme mit der Abwandlung aufgenommen worden, daß aus dem Kaufpreis von 82 500 DM ein Teilbetrag von 20 000 DM unmittelbar durch den Beklagten an die beiden Klägerinnen, und somit nicht durch Fräulein H., gezahlt werde. Jedenfalls hat der Beklagte die enge Verquickung des Kaufpreises für das "Jägerhaus" mit der Zahlung der Ablössungssumme stets aufrechterhalten. Ausweislich der Bekundungen der Vorstandsmitglieder des Beklagten, G., P. und M. ist auch bei dem Treffen in S. Ende Mai 1956 entgegen den Wünschen der Klägerinnen von Vorstandsmitgliedern des Beklagten hervorgehoben worden, daß die Abfindungssumme Bestandteil

des Kaufpreises für das "Jägerhaus" sei. Eine Einigung der Parteien im Sinne der Darstellung der Klägerinnen, wonach der Beklagte unabhängig von dem Zustandekommen des Kaufvertrages mit Fräulein H. die Verpflichtung zur Zahlung der Abstandssumme eingegangen sei, ist nicht erwiesen, nach der Interessenlage auch nicht wahrscheinlich."

Die Revision beanstandet zunächst, das Berufungsgericht habe nicht gewürdigt, daß sich die Klägerinnen auf Veranlassung von M. sogar einer Konventionalstrafe für den Fall hätten unterwerfen müssen, daß sie nicht am 2. August 1956 räumten. Das Berufungsgericht hat sich jedoch mit der Vereinbarung einer Vertragsstrafe befaßt.

Weiter verweist die Revision darauf, das Berufungsgericht spreche in diesen seinen Ausführungen auffälligerweise nicht mehr von einer aufschiebenden Bedingung, sondern von einer inneren engsten Verbindung der Ablösungsvereinbarung mit dem schließlich gescheiterten Ankauf des Jägerhauses und lasse daher offen, ob es darin eine aufschiebende Bedingung oder eine von dem Beklagten zu beweisende Einwendung gesehen habe. Der Zusammenhalt der Urteilsgründe ergibt aber mit hinreichender Deutlichkeit, daß das Berufungsgericht den von ihm angenommenen inneren Zusammenhang im Sinn eines - aufschiebenden - Bedingungsverhältnisses aufgefaßt sehen will. Seine einleitenden Bemerkungen über den Umfang der die Klägerinnen treffenden Behauptungs- und Beweislast für das Fehlen einer aufschiebenden Bedingung hätten sonst wenig Sinn. Diese Last und die ihr entsprechende Beweisfähigkeit hat es allem Anschein nach auch im Auge, wenn es davon spricht, die Klägerinnen hätten das Bestehen jener engsten Verbindung nicht ausräumen können. Vergewärtigt man sich weiter, daß eine Bedingung nicht mit ausdrücklichen Worten, sondern auch stillschweigend vereinbart werden kann, so ist das Berufungsurteil dahin zu begreifen, die Setzung einer Bedingung sei, wenn nicht sogar vorgenommen, so nahe liegend, daß die Klägerinnen nicht mit Erfolg das Vorliegen einer be-

dingungslosen Abfindungsvereinbarung geltend machen könnten. Auf die Ansicht der Revisionsbeantwortung braucht nicht weiter eingegangen zu werden, die dahin geht, jedenfalls ergebe sich ein Einwand des Fehlens (oder des Wegfalls) der Geschäftsgrundlage hier ohne weiteres aus dem zwischen den Parteien geführten Schriftwechsel, es käme daher insoweit gar nicht auf die Beweislast an.

Vor allem aber wendet sich die Revision gegen die auf den Bekundungen der Vorstandsmitglieder des Beklagten beruhende Feststellung und die Annahme des Berufungsgerichts, bei den Besprechungen Ende Mai 1956 sei seitens des Beklagten hervorgehoben worden, daß die Abstandssumme Bestandteil des Kaufpreises und daher eine bedingungslose Einigung im Sinne der Klage nicht erwiesen sei. Hierbei habe das Berufungsgericht, so meint die Revision, unter Verstoß gegen § 286 ZPO nicht nur einzelne Beweisantritte der Klägerinnen übersehen, sondern auch, daß der Beklagte im Schreiben vom 21. März 1956 den Ankauf des Jägerhauses als eine beschlossene und sichere Sache hinstelle und in seinem Brief vom 24. März 1956 bereits den Klägerinnen angedroht habe, mittels der geeigneten Schritte in die schnelle Nutzung des Anwesens zu gelangen; auch habe das Berufungsgericht, was die Revision als eine weitere Verletzung des § 286 ZPO rügt, nicht beachtet, daß die gehörten Personen ihr durch ihre internen oder mit der Eigentümerin geführten Besprechungen gestaltetes Erinnerungsbild mit dem vermischt hätten, was gegenüber den Klägerinnen erklärt worden und allein für die Auslegung des Vertrages von Bedeutung sei, das Berufungsgericht gebe auf seiner Seite 15 außerdem keine Erklärung dafür, daß der Beklagte vorbehaltlos zu einer Zahlung an die Klägerinnen in einem Zeitpunkt bereit gewesen sei, als eine Entscheidung über das Kaufangebot der Grundstückseigentümerin noch nicht habe vorliegen können.

Die letzte Beanstandung ist unverständlich. Die Rüge,

das Berufungsgericht habe die Bekundungen der Vorstandsmitglieder des Beklagten unrichtig gewürdigt, scheitert, wenn sie als noch der Vorschrift des § 554 Abs.3 Ziff.2 b ZPO genügend angesehen werden könnte, daran, daß sie auf dem dem Tatrichter vorbehaltenen Gebiet der tatsächlichen Würdigung liegt. Die von der Revision aufgeführten Beweisantritte betreffen, soweit es um die Absicht des Beklagten geht, auf einer Wiese neben dem Jägerhaus ein Schwimmbecken einzurichten, oder darum, daß die Klägerinnen mit einem Dritten Vereinbarungen über die Unterbringung ihrer Gäste gepflogen und Hilfskräfte für den Umzug angeworben haben sollen, Punkte, die allenfalls einen mehr oder minder sicheren Schluß auf das Zustandekommen eines - von den Klägerinnen zu beweisenden - bedingungslosen Versprechens einer Abstandzahlung zulassen. Wenn das Berufungsurteil sich über diese Beweisangebote nicht äußert, so ist das damit zu erklären, daß das Berufungsgericht annahm, von den unter Beweis gestellten Hilfstatsachen einen sicheren Schluß auf die zu beweisende Tatsache, ein unbedingtes Zahlungsversprechen, nicht schließen zu können. Eines ausdrücklichen Eingehens auf jeden einzelnen Vortrag der Partei und jeden Beweisantritt bedurfte es nicht, wenn nur, was sich hier sagen läßt, insoweit überhaupt eine sachentsprechende Beurteilung insgesamt stattfand. Aus dem Schweigen der Urteilsgründe kann daher nicht auf ein Übersehen der Beweisantritte geschlossen werden. Dies gilt erst recht für das ebenfalls von der Revision aufgegriffene nicht erledigte Beweisangebot der Klägerinnen, ein Herr des Beklagten habe sie am Schluß der bei der Zusammenkunft Ende Mai 1956 geführten Verhandlungen zu dem guten Geschäft beglückwünscht. Jene Behauptung ist im Tatbestand des angefochtenen Urteils aufgeführt. Das an derselben Urteilsstelle wiedergegebene Versprechen einer Vorschußzahlung an die Klägerinnen ist ebenso wie die Vorbereitung einer solchen Teilzahlung ausdrücklich in den Gründen des Urteils erwähnt und vom Berufungsgericht nur als Zeichen für das Zustandekommen eines Ablösungsvertrages, jedoch nicht eines unbedingten Ablösungsversprechens gewertet worden. Daß das Berufungs-

gericht die - angebliche - Beglückwünschung nicht auch - stillschweigend - in das von ihm gewonnene Gesamtbild eingeordnet hat, läßt sich nicht annehmen.

Das von der Revision angezogene Schreiben des Beklagten vom 21. März 1956 teilt zwar zunächst den Klägerinnen mit, der Kauf des Jägerhauses sei von dem Beklagten beschlossen worden und werde in Kürze getätigt werden; es sagt aber anschließend ausdrücklich, die Pachtablösungssumme sei in dem Kaufpreis enthalten. Die Klägerinnen selbst brachten sowohl vorher als nachher die Zahlung der Abfindungssumme mit dem Abschluß eines Kaufvertrages über das Anwesen in Verbindung. Nach dieser Richtung geht ihr Schreiben vom 11. März 1956, während sie im Schreiben vom 15. April 1956 ihre Bereitschaft zur Räumung des Jägerhauses zum 31. Juli 1956 unter anderem mit dem Bemerkten erklären, bei dem Kaufakt solle die Abfindungssumme an sie unmittelbar von der Stadt D [REDACTED], gemeint von dem Beklagten, gezahlt werden. Das Verlangen nach unmittelbarer Bezahlung durch den Beklagten schließt die Bedingung des Kaufabschlusses nicht aus. Die Drohung mit geeigneten Schritten, die der Beklagte im Schreiben vom 24. März 1956 ausgesprochen und die das Berufungsgericht nach Meinung der Revision entgegen § 286 ZPO nicht in seine Würdigung einbezogen hat, liegt vor der nach dem Berufungsurteil entscheidenden Besprechung Ende Mai 1956 in einer Zeit, als nach den Gründen des angefochtenen Urteils so viel gegen das Vorliegen eines bedingungslosen Ablösungsversprechens sprach, daß das Berufungsgericht von der Drohung nicht auf das Zustandekommen eines solchen Versprechens schließen und auf diese Drohung nicht eigens eingehen mußte. Daß es sich ihrer bewußt gewesen ist, erhellt daraus, daß es auf sie im Tatbestand und - in anderem Zusammenhang - in den Gründen seines Urteils zu sprechen kommt.

Schließlich greift auch ein anderes Bedenken nicht durch, das die Revision streift. Die Gründe des angefoch-

tenen Urteils befassen sich allein mit der Interessenslage des Beklagten, nicht aber mit den Belangen der Klägerinnen. Die Klägerinnen hatten immerhin mit der Grundstückseigentümerin einen langjährigen Pachtvertrag eingegangen, nach ihrem Vorbringen Aufwendungen auf das Pachtobjekt gemacht und hatten an der Aufgabe ihrer Pächterstellung, soweit ersichtlich, höchstens unter dem Gesichtspunkt ein Interesse, daß sie eine hohe Pachtablösungssumme erhielten. Jedenfalls dann, wenn ein solches Interesse nicht die Triebfeder ihres Handelns war, bestand für sie kein besonderer Grund, eine Regelung einzugehen, die ihnen in der für ihre Existenz wichtigen Frage das Risiko für das Zustandekommen eines Kaufs zwischen dem Beklagten und der Grundstückseigentümerin auferlegte, ihnen eine Aufgabe des Pachtobjekts zumutete, die Frage einer Entschädigung jedoch im ungewissen ließ. Zwar mußte der Beklagte auch seinerseits Wert darauf legen, die Pachtablösungssumme nur zahlen zu müssen, wenn er das Eigentum an dem Pachtobjekt erwarb. Doch hätte für ihn die Räumung des Pachtobjektes durch die Pächterinnen gegen eine bedingungslose Abstandszahlung einen Schritt auf dem Weg zu der von ihm geplanten Errichtung eines Schullandheims bedeuten können. Auf der anderen Seite ist aber grundsätzlich davon auszugehen, daß ein Oberlandesgericht sich bei einem Fall wie hier, wenn auch unausgesprochen, über die Interessen der Klägerinnen, auf die sie während des Rechtsstreits hingewiesen hatten, Gedanken gemacht hat. Eine Regelung, wie sie das Berufungsgericht annimmt, ist möglich und nicht zuletzt stehen dem aufgeworfenen Bedenken die von ihm nicht zu erschütternden Feststellungen des Berufungsgerichts gegenüber, daß der Beklagte bei der entscheidenden Besprechung mit den Klägerinnen Ende Mai 1956 betont die Abfindungssumme als Bestandteil der - noch nicht gewissen - Kaufpreiszahlung bezeichnet hat, daß auch die Klägerinnen ihrerseits die Zahlung einer Abstandssumme mit dem Abschluß eines Kaufvertrages über das Pachtgrundstück in Verbindung gebracht haben.

Ist aber mit dem Berufungsgericht zumindest ein bedingungsloses Zahlungsversprechen zugunsten der Klägerinnen zu verneinen, so kann, und zwar sowohl hier, als auch für die folgenden Fragen, offen bleiben, ob zwischen den Parteien überhaupt ein - bedingter - Vertrag oder, weil noch zu viele Fragen offen waren oder weil zwischen den Parteien ein Dissens waltete, überhaupt kein Vertrag zustande gekommen ist.

II.

Zur Anwendung des § 162 BGB.

Die Revision meint, wenn der Beklagte in einem Motivirrtum befangen darauf vertraut habe, er werde das Jägerhaus zu Eigentum erwerben, und daher Erklärungen gegenüber den Klägerinnen abgegeben habe, die den Erwerb als sicher voraussetzten, andererseits aber nicht eindeutig den Erwerb als Bedingung für eine Abfindung herausgestellt habe, so müsse er sich nach Treu und Glauben und einem der Bestimmung des § 162 BGB entsprechenden allgemeinen Rechtsgedanken so behandeln lassen, als ob die Bedingung eingetreten sei.

Dem kann nicht gefolgt werden. Die Bestimmung des § 162 BGB mag auch dann anzuwenden sein, wenn der bedingt Verpflichtete zwar nicht den Eintritt der Bedingung wider Treu und Glauben verhindert, sondern bei Abschluß des Vertrages den Berechtigten über den voraussichtlichen Nichteintritt der Bedingung täuscht. Der Revision geht es aber weder um das eine noch um das andere, sondern allein um die Frage, ob es dem Beklagten anzulasten ist, daß er bei den mit den Klägerinnen gepflogenen Verhandlungen es habe daran fehlen lassen, sie auf die Bedingung und die sich daraus möglicherweise für sie ergebenden ungünstigen Auswirkungen hinzuweisen. Diese Frage ist allein unter dem Gesichtspunkt eines Verschuldens bei Vertragsschluß und nach den für dieses allgemein geltenden Regeln zu beantworten.

Weder das angefochtene Urteil noch die Revision befassen sich im Zusammenhang mit § 162 BGB ausdrücklich mit der Frage, ob der Beklagte das Zustandekommen des Kaufvertrages zwischen ihm und der Grundstückseigentümerin wider Treu und Glauben verhindert hat, in welchem Falle freilich die genannte Bestimmung durchgriffe. In dem Abschnitt, in dem es den Anspruch der Klägerinnen aus Verschulden des Beklagten bei Vertragsschluß behandelt, sagt aber das angefochtene Urteil, der Beklagte habe das Grundstück nicht in einer Zwangsversteigerung erwerben wollen (auch nicht erstanden), er habe später zu seiner Überraschung eine ihm unbekannte aus dem Grundbuch sich ergebende Belastung des Grundstücks festgestellt; dies habe ihm auf Anraten des Notars berechnete Veranlassung gegeben, von der Annahme des ihm seitens der Eigentümerin unterbreiteten Angebots abzusehen.

Wenn die Revision es ihrerseits als grobe Fahrlässigkeit bezeichnet, daß der Beklagte die Verhandlungen mit den Klägerinnen so weit vorangetrieben habe, während es seine selbstverständliche Pflicht gegenüber den Klägerinnen gewesen sei, das Grundbuch einzusehen, so hat sie gegen sich: Der Beklagte hat in der Berufungsbegründung Seite 3 vorgetragen, bei der Abgabe ihres notariellen Kaufangebots habe die Eigentümerin die ihr von dem Notar und dem Kaufmann M. gestellte Frage verneint, ob irgendwelche Belastung außer den im vorliegenden Grundbuchauszug angegebenen bestünden; in dem Grundbuchauszug seien dagegen, wie der Notar später festgestellt habe, einige Sicherungshypotheken nicht enthalten gewesen. Die Klägerinnen haben hierzu unter allgemeinem Bestreiten des Vortrages der Berufungsbegründung erwidert (Schriftsatz vom 13. Februar 1958 S. 1 und 7), dem Beklagten habe ein anderes Objekt besser gefallen, er habe im übrigen von dem auszuzahlenden Kaufpreisanteil die auf die verheimlichten Schulden entfallenden Beträge ohne weiteres abziehen können. Hierauf hat der Beklagte entgegnet (Schriftsatz vom 20. Februar 1958 S. 5), angesichts der nicht aus der Welt zu schaffenden arglistigen Täuschung seitens der

Grundstückseigentümerin habe er von jeder weiteren Verhandlung mit dieser Abstand nehmen können, um sich nicht der Gefahr weiterer Differenzen auszusetzen. Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen erkennen, daß es diesem Vortrag gefolgt ist. Zumindest ist die Behauptung des Beklagten, die Eigentümerin habe einen hinsichtlich der Grundstücksbelastung unvollständigen Grundbuchauszug als richtig ausgegeben, von den Klägerinnen nicht in einer beachtlichen Weise bestritten worden.

Angesichts des unaufrichtigen Verhaltens der Grundstückseigentümerin, das geeignet war, das bei einem Anwehenskauf nicht zu unterschätzende Vertrauen des Käufers gegenüber dem Verkäufer völlig zu zerstören, ist eine Treuwidrigkeit des Beklagten im Sinn des § 162 BGB zu verneinen. Zu weit geht es, zu sagen, der Beklagte hätte angesichts des ihm erkennbaren, auch von ihm erkannten großen Risikos, das die Klägerinnen mit einer nur bedingten Zahlungsverpflichtung auf sich nahmen, das Kaufangebot nur aus gewichtigeren Gründen als wegen der Aufdeckung der seitens der Grundstückseigentümerin verübten Täuschung ablehnen dürfen.

III.

Zu dem Anspruch der Klägerinnen aus Verschulden bei Vertragsschluß.

Das Berufungsgericht verneint den Anspruch mit der bereits wiedergegebenen Erwägung, der Beklagte habe von einem Ankauf des Jägerhauses im Hinblick auf die ihm nachträglich bekannt gewordene erhöhte Belastung des Grundstücks Abstand genommen, seine Vorstandsmitglieder hätten zwar am 26./27. Mai 1956 gewußt, daß die Klägerinnen im Vertrauen auf die Auszahlung der Abstandssumme sich bezüglich eines anderen Pachtobjektes binden wollten und wohl auch binden würden, die Vorstandsmitglieder hätten jedoch darauf vertraut, daß der Ankauf des Grundstücks und eine Entschädigung der Klägerinnen wie geplant vor sich gehen werde.

Die von der Revision erbetene Nachprüfung ergibt, daß das Berufungsgericht an den Sachverhalt eine zu enge Betrachtungsweise angelegt hat.

Auszugehen ist davon: Das durch den Eintritt in Vertragsverhandlungen geschaffene gesetzliche Schuldverhältnis kann ohne Rücksicht darauf, ob der Vertrag zustandekommt oder nicht, zur verkehrsüblichen Sorgfalt gegenüber dem Geschäftsgegner verpflichten. Ebenso ist es anerkanntes Recht, daß nach § 278 BGB ein Schuldner im allgemeinen für das Verschulden seiner gesetzlichen Vertreter und seiner Erfüllungsgehilfen haftet und daß die Handlungen, die den Vertragsschluß vorbereiten, im Rahmen des gesetzlichen Schuldverhältnisses als Erfüllungshandlungen im Sinn des § 278 BGB anzusehen sind. Die Sorgfaltspflicht legte namentlich bei fortgeschrittenen Vertragsverhandlungen wie im vorliegenden Fall dem Beklagten die Verpflichtung auf, auf die Klägerinnen Rücksicht zu nehmen und sie auf Umstände aufmerksam zu machen, von denen er sich sagte oder sagen mußte, sie seien für die Haftung der Klägerinnen wesentlich; dabei bestimmte sich das Ausmaß der Verpflichtung nach dem, was die Anschauung des redlichen Verkehrs und die Gebote von Treu und Glauben an Kundmachung erwarten lassen.

Zwar haben die Klägerinnen, wie ausgeführt, in ihren Erklärungen gegenüber dem Beklagten eine Abfindungszahlung mit dem Abschluß des Kaufvertrages über das Anwesen in Verbindung gebracht, und auch ihnen war ein Interesse des Beklagten unverkennbar, daß er nur für den Fall des Grundstückserwerbs sie abfinden müsse. Andererseits konnte der Beklagte überschauen, daß die Klägerinnen im Vertrauen auf eine glatte Abwicklung und den Erhalt einer Abstandssumme ihre Existenz im Jägerhaus aufgeben und sich anderweit eine neue Existenz gründen wollten. Der Beklagte hätte daher nicht die Vertrauensseligkeit der Klägerinnen sich zunutze machen und, wie es den Anschein hat, die Klägerinnen in ihrer für sie höchst gefährlichen Auffassung

bestärken dürfen, sie könnten unbesorgt ihr Pachtverhältnis aufgeben und anderweite Bindungen eingehen, er hätte vielmehr statt der Darbringung von Glückwünschen zum Vertragsschluß und der Zusage von Teilleistungen mit aller Deutlichkeit den Klägerinnen vor Augen führen müssen, daß der Kaufabschluß im Grunde noch offen stand und daß ^{sie} das Risiko, das sie mit der Vereinbarung einer nur bedingten Zahlungspflicht des Beklagten eingingen, nicht, wie sie es erkennbar taten, unterschätzen dürften. Gewiß ist es in erster Linie eigene Sache des Geschäftspartners, seine Interessen zu wahren. Mit dem redlichen Verkehr, mit dem Gebot von Treu und Glauben ist es aber nicht zu vereinbaren, daß der Vertragsgegner dann, wenn der andere Teil es hieran offensichtlich fehlen läßt, dies zu seinem Vorteil ausnutzt. Nach alledem haben es die für den Beklagten handelnden Personen an der gebotenen Aufklärung der Klägerinnen fehlen lassen. Ihr Verhalten ist, weil ihre Verpflichtung zur Aufklärung greifbar nahe lag, als fahrlässig im Sinn des § 276 BGB zu werten und mit der Erwägung, sie hätten auf die ungestörte Abwicklung des gesamten Rechtsgeschäfts gebaut, nicht voll zu entschuldigen.

Der den Klägerinnen aus dem schuldhaften Verhalten des Beklagten bei Vertragsschluß erwachsene Schaden ist bei Zugrundelegung des Klagevortrages nach dem zu bestimmen, was die Klägerinnen hätten, wenn es nicht zu einer Vereinbarung zwischen ihnen und dem Beklagten und nicht zu der Auflösung ihres Pachtverhältnisses gekommen wäre. Der Schadensersatzanspruch der Klägerinnen geht mithin auf das sogenannte negative Interesse. Hierüber muß, weil noch offenstehende Fragen tatsächlicher Art beantwortet werden müssen, der Tatrichter entscheiden. Er wird auch darüber zu befinden haben, ob und in welchem Umfang sich die Schadensersatzpflicht des Beklagten im Hinblick auf eine den Klägerinnen zur Last zu legende Mitschuld mindert (§ 254 BGB). Soweit die Klägerinnen den Schadensersatzanspruch in der neuen Verhandlung als eine Teilforderung

mehrerer selbständiger Ansprüche verfolgen, ist auf das Erfordernis einer Aufgliederung des Klagebegehrens entsprechend BGHZ 11, 192, MDR 1953, 164 Bedacht zu nehmen.

Auch in diesem Zusammenhang braucht nicht darüber befunden zu werden, ob überhaupt ein aufschiebend bedingter Vertrag zwischen den Streitteilen zustande gekommen ist. Ebensowenig braucht entschieden zu werden, ob der Revision darin gefolgt werden kann, entgegen der Annahme des angefochtenen Urteils und der Revisionsbeantwortung liege eine schadenstiftende schuldhafte Unterlassung auf seiten des Beklagten auch darin, daß er die Klägerinnen nicht noch rechtzeitig vor der Räumung des Jägerhauses von dem Scheitern des Grundstückskaufs und der Hinfälligkeit seiner Abstandsverpflichtung unterrichtet habe. Sollte es bei der Frage nach der Höhe des Schadens auf den Zeitpunkt ankommen, zu dem die Klägerinnen von dem Scheitern des Grundstückskaufs erfahren haben, so wird das Berufungsgericht auf die in den Schriftsätzen vom 28. Februar 1958 S.4 und 28. Oktober 1958 S.5 wiedergegebene Behauptung des Beklagten zu achten haben, wonach die Klägerinnen vor dem Auszug durch Telefongespräch (am 23. Juli 1956 ?) diese Kenntnis erlangt haben sollen. Gegebenenfalls wird das Berufungsgericht auch den Vortrag des Beklagten würdigen müssen, in jenem Telefongespräch habe Kaufmann M. den Klägerinnen auf ihre Frage, ob sie ausziehen sollten oder nicht, geantwortet, das müßten sie selbst wissen, sie handelten jedenfalls auf eigene Gefahr.

IV.

Zusammenfassung.

Nach dem Gesagten ist die Sache, weil das Hilfsbegehren der Klage nochmals der tatrichterlichen Würdigung unterstellt werden muß, unter Aufhebung des angefoch-

tenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.
Ihm ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu überlassen, die von dem endgültigen Ausgang der Sache abhängt.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Bundesrichter Gähtgens
ist erkrankt; er ist an
der Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Pagendarm