

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**VIII ZR 144/64**URTEIL****Verkündet am**

5. April 1967

Klett,

Justizhauptsekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

der Frau Gesine E. [REDACTED] geb. H. [REDACTED] in B. [REDACTED]-O. [REDACTED],
jetzt wohnhaft in I. [REDACTED] ([REDACTED]), Dr. Z. [REDACTED] str. [REDACTED]

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

gegen

den Grundstücksmakler Hans-Peter G. [REDACTED] in B. [REDACTED],
A. [REDACTED] S. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] - .

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. April 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Dr. Weber

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 14. Februar 1964 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin war Eigentümerin eines etwa 20 000 qm großen Grundstücks bei Bremen, das zu 4 000 qm als Hausgrundstück bebaut war. Im Jahre 1960 geriet sie in finanzielle Schwierigkeiten, vor allem, als ein Gläubiger die Zwangsversteigerung des Grundstücks betrieb. Sie gab dem Beklagten, einem Immobilienmakler, zunächst den Auftrag, zwecks Umschuldung eine Hypothek zu beschaffen. Als dies nicht gelang, beauftragte sie ihn im August 1960, das Hausgrundstück zu verkaufen, und machte ihm in notarieller Urkunde ein Angebot, in welchem sie die unbebaute Fläche, die in Bauplätze aufgeteilt werden sollte, an von ihm zu bestimmende Kaufwillige für 15 DM/qm verkaufte; er sollte aber auch berechtigt sein, das Grundstück für diesen Preis selbst zu kaufen. Als sich nicht genügend Käufer für die Bauplätze fanden, der Versteigerungstermin indessen nahe bevorstand, verkaufte sie im April 1961 durch Vermittlung des Beklagten die Fläche für 9 DM/qm der H[REDACTED]-GmbH in B[REDACTED]. Der Versuch, mittels dieses Kaufvertrages den

betreibenden Gläubiger zur Einstellung der Versteigerung zu bewegen, mißlang jedoch; das gesamte Grundstück wurde Mitte April 1961 der Gebrauchtwagenhandelsgesellschaft in Köln (GeHaGe) für 151 000 DM zugeschlagen. Kurz darauf verkaufte diese, die das Grundstück nicht behalten wollte, das Hausgrundstück an einen Kaufmann S. . Wegen des Verkaufs der unbebauten Fläche nahm sie mit dem Beklagten Verbindung auf. Am 21. Juni 1961 verpflichtete er sich in einer notariellen Urkunde, der GeHaGe die Fläche für 9 DM/qm abzu kaufen. Dieses Kaufgebot hatte er bis zum 15. Juli 1961 befristet, doch sicherte er später, weil die Klägerin gegen den Zuschlagsbeschluß Rechtsmittel eingelegt hatte, der GeHaGe schriftlich zu, sich noch bis zur Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses an sein Gebot zu halten.

Im August 1961 trat die Klägerin an die GeHaGe heran, um das Grundstück, das ihr elterlicher Besitz gewesen war, zurückzukaufen. Darüber ließ sie den Wirtschaftsprüfer B. aus B. mit der GeHaGe, vor allem mit deren Prokuristen Sch., verhandeln. Als Kaufpreis bot B. 170 000 bis 180 000 DM, die er bei Banken flüssig machen wollte. Die GeHaGe war zu diesem Rückkauf bereit, wies jedoch darauf hin, daß ihr der Beklagte schon ein Angebot gemacht habe und sie mit ihm darüber in Verhandlungen stehe. Auf Veranlassung der GeHaGe bat die Tochter der Klägerin den Beklagten, er möge von seiner Kaufabsicht Abstand nehmen, um der Klägerin beim Rückkauf nicht in die Quere zu kommen. Darauf stellte ihr dieser am 23. Oktober 1961 folgende Erklärung aus:

"Wir bestätigen heute Frau Gesine E., daß wir an dem Kaufgebot, welches wir seinerzeit der GeHaGe Köln bei Notar Dr. G. gemacht hatten, nicht mehr interessiert sind bzw. hiervon zurücktreten."



Durchschrift dieser Bestätigung sandte B. an die GellaGe. Am 7. November 1961 fuhr Sch. nach Bremen, um die Verhandlungen über den Verkauf des ersteigerten Grundstücks endgültig abzuschließen. Hier verhandelte er mit B. als Vertreter der Klägerin und mit einem Steuerberater als Vertreter des Käufers S., der zugunsten der Klägerin von seinem Kauf des Hausgrundstücks zurücktreten sollte. Als es bei diesen Verhandlungen zu Schwierigkeiten kam, wurde der Beklagte zugezogen. Am Abend entschloß sich Sch., es bei dem Verkauf an S. zu belassen und die unbebaute Fläche nicht der Klägerin, sondern dem Beklagten zu verkaufen. Sch. und der Beklagte ließen den Verkauf, entsprechend dessen Angebot vom 27. Juni 1961, sogleich beurkunden.

Die Klägerin behauptet, der Beklagte sei verpflichtet gewesen, diesen Ankauf zu unterlassen. Wäre er dem nachgekommen, so wäre Sch. genötigt gewesen, das Grundstück ihr für die gebotenen 170 000 bis 180 000 DM zu verkaufen. Da es einen Wert von 288 000 DM habe, habe der Beklagte ihr einen Schaden von rd. 118 000 DM zugefügt.

Das Landgericht hat die auf Zahlung eines Teilbetrages von 30 000 DM gerichtete Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin ihren Anspruch auf 6 100 DM ermäßigt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Begchren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht erklärt, zu Unrecht wolle die Klägerin ihren Schadensersatzanspruch auf "nachvertragliche Verpflichtungen" stützen, die dem Beklagten aufgrund seiner Beauftragung als Makler im Jahre 1961 noch obgelegen hätten. Nachdem sie ihr Grundstück infolge der Versteigerung verloren habe, seien ihre vertraglichen Beziehungen zum Beklagten beendet gewesen. Dieser sei daher nicht gehindert gewesen, die Fläche zu erwerben.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts findet das Schaden ersatzverlangen aber auch in der "Bestätigung" des Beklagten vom 23. Oktober 1961 keine Stütze. Hier habe dieser keine Pflicht übernommen oder anerkannt, für immer vom Ankauf des Grundstücks Abstand zu nehmen. Vielmehr habe der Beklagte damit gegenüber der GeHaGe lediglich klarstellen wollen, daß sie bei einem Verkauf an die Klägerin freie Hand habe und nicht zu besorgen brauche, daß er aus seinem Kaufgebot vom Juni 1961 und dessen - an sich formnichtiger - Verlängerung Ansprüche stellen werde. Er habe nur auf das "seinerzeitige" Kaufangebot verzichtet, nicht aber auch versprochen, ein Verkaufsangebot, das ihm die GeHaGe etwa künftig unterbreiten werde, abzulehnen.

2. Der Beklagte habe sich aber selbst dann, so fährt das Berufungsgericht fort, nicht ersatzpflichtig gemacht, wenn seine Erklärung im Sinne der Klägerin auszulegen wäre, nämlich als Versprechen, so lange nicht als Kaufinteressent aufzutreten, als sie mit der GeHaGe verhandele. Dazu sei er nur solange verpflichtet gewesen, wie die GeHaGe noch bereit war, an die Klägerin zu verkaufen. Dieser Verkauf sei aber,

wie sich aus dem Ergebnis der Beweisaufnahme ergebe, nur daran gescheitert, daß Sch[REDACTED] nicht mehr an die Klägerin habe verkaufen wollen, nachdem er den Erklärungen B[REDACTED]s, der Kaufpreis werde durch Banken finanziert, mißtraut habe. Die Klägerin habe nicht bewiesen, daß es der Beklagte gewesen sei, der den Entschluß Sch[REDACTED]s, nicht an sie zu verkaufen, herbeigeführt habe. Denn sie habe nicht widerlegt, daß Sch[REDACTED] zuerst seine Verkaufsabsichten wegen seiner Finanzierungsbedenken geändert und daß dann erst der Beklagte die Frage Sch[REDACTED]s, ob er noch zum Kauf bereit sei, bejaht habe.

II.

Diese Würdigung des Berufungsgerichts greift die Revision vergeblich an.

Sie wendet sich zunächst gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagte sei nicht verpflichtet gewesen, nicht als Konkurrent der Klägerin aufzutreten. Die hierzu vorgetragenen Rügen brauchen nicht geprüft zu werden. Das Berufungsurteil wird jedenfalls durch die Hilfsbegründung getragen, die Klägerin habe nicht nachgewiesen, daß der Beklagte ein etwaiges Versprechen, auch künftige Kaufangebote der GeHaGe abzulehnen, verletzt und sie dadurch geschädigt habe.

1. Das Berufungsgericht geht zugunsten der Klägerin davon aus, daß sie, als Sch[REDACTED] nach Bremen gekommen war, zunächst Aussicht hatte, das Grundstück zurückzukaufen. Denn Sch[REDACTED], der sich mit B[REDACTED] in dessen Büro verabredet hatte, habe bei seiner Vernehmung darauf hingewiesen, daß er, wenn er von vornherein dem Beklagten hätte verkaufen wollen, nicht hätte nach Bremen zu fahren brauchen, weil er dessen notarielles Kaufgebot durch einen Bremer Bevollmächtigten hätte annehmen lassen können. Der Beklagte sei

bei jener Verhandlung zunächst nicht anwesend gewesen, sondern erst am Nachmittag erschienen und auch das nicht von sich aus, sondern weil B. ihn fernmündlich hinzu gebeten habe, um die Bedenken Sch. auszuräumen, daß er, der Beklagte, aus seinem Gebot Ansprüche gegen die GeHaGe herleiten könne. Dabei habe er, wie das Berufungsgericht aufgrund der Aussage B. feststellt (BU S. 12), erklärt, an dem Ankauf kein Interesse mehr zu haben. Daß er es am Abend dennoch gekauft hat, führt das Berufungsgericht darauf zurück, daß sich Sch. inzwischen entschlossen habe, das Grundstück nicht an die Klägerin zu verkaufen, weil er den Erklärungen B., die Finanzierung des Kaufpreises sei gesichert, mißtraut und sich deshalb unter Änderung seiner ursprünglichen Sinnesrichtung entschlossen habe, den Beklagten an seinem Kaufgebot vom Juni 1961 festzuhalten.

2. Die Revision meint, der Beklagte sei auch noch in diesem Zeitpunkt und bei dieser Entwicklung der Dinge verpflichtet gewesen, Sch. Angebot zurückzuweisen. Dieser sei nach Bremen gekommen, um die Sache zum Abschluß zu bringen, nämlich entweder an die Klägerin oder an den Beklagten zu verkaufen. Hätte sich dieser an sein Versprechen, nicht zu kaufen, bis zuletzt gehalten, so wäre Sch. nichts anderes übrig geblieben, als das Grundstück an die Klägerin zu verkaufen.

a) Diese Argumentation der Revision geht an der Feststellung des Berufungsgerichts vorbei, daß Schäfer von seinem ursprünglichen Vorhaben abgegangen war und am Nachmittag nicht mehr bereit war, an die Klägerin zu verkaufen, weil er kein Vertrauen in die Finanzierungserklärung B. hatte. Inwiefern er dann, wenn der Beklagte dabei geblieben wäre, nicht zu kaufen, trotz seiner gewichtigen Bedenken an die Klägerin verkauft haben würde, macht die Revision

nicht erkennbar. Sch[REDACTED] hatte darauf hingewiesen, er hätte an sich lieber an die Klägerin verkauft, weil B[REDACTED] ihm Barzahlung in Aussicht gestellt habe, während nach dem Kaufgebot des Beklagten der Kaufpreis erst in ein bis zwei Jahren fällig gewesen sei. Nachdem B[REDACTED] jedoch nur davon gesprochen habe, er habe bereits Finanzierungsmöglichkeiten angebahnt, von Barzahlung aber nichts gesagt habe, habe er das Interesse an einem Verkauf an die Klägerin verloren. Denn er habe befürchtet, die GeHaGe solle mit der Bezahlung "etwas auf die lange Bank geschoben" werden. Es sei auffällig gewesen, daß die Klägerin, die vor einem halben Jahr die Zwangsversteigerung nicht habe abwenden können, nun habe imstande sein sollen, einen Kredit von 170 000 bis 180 000 DM zu erhalten. B[REDACTED] habe auch nicht gesagt, welche Bankinstitute zu solchem Kredit bereit gewesen seien und ob deren Zusage schon in der Art vorgelegen habe, daß die GeHaGe gesichert gewesen wäre.

Wenn das Berufungsgericht angesichts dieser einleuchtenden Umstände die Aussage Sch[REDACTED]s, er sei es gewesen, der den zunächst nicht mehr interessierten Beklagten zum Ankauf veranlaßt habe, seiner Beweiswürdigung zugrunde gelegt hat, so ist dagegen nichts einzuwenden. Vergeblich versucht die Revision, die Glaubwürdigkeit der Aussage Sch[REDACTED]s zu erschüttern. Das Berufungsgericht hat die teilweise anders lautenden Bekundungen B[REDACTED]s, auf welche die Revision abhebt, gewürdigt.

b) Die Revision beruft sich schließlich darauf, daß Sch[REDACTED], wie im Berufungsurteil S. 13 ausgeführt ist, seine Sinnesänderung nicht habe nach außen erkennen lassen, sondern "aus optischen Gründen" B[REDACTED] gegenüber ausweichende Erklärungen abgegeben und den Teilverkauf an S[REDACTED] als für ihn

entscheidend vorgeschoben habe. Daraus folge, so meint die Revision, daß der Beklagte seine Bereitschaft zum Kauf schon erklärt habe, als er noch nicht wußte, daß Sch[REDACTED] nicht mehr an die Klägerin verkaufen wollte. Auch dieses Vorbringen hat keinen Erfolg.

Die Taktik Sch[REDACTED]s, der offenbar die Verhandlungen mit der Klägerin und B[REDACTED] nicht durch eine eindeutige und sofortige Ablehnung noch mehr verschärfen wollte, ändert nichts an der Feststellung des Berufungsgerichts, daß Sch[REDACTED], wie er ausgesagt hat, innerlich "längst nicht mehr bereit" (BU S. 13) war, an die Klägerin zu verkaufen. Ist aber diese Aussage nicht auszuräumen, so war der Sinneswandel Sch[REDACTED]s, mag er ihn zunächst auch noch für sich behalten haben, die erste und die entscheidende Ursache dafür, daß die Klägerin ihre Chancen, das Grundstück zu erwerben, verlor. Darauf, zu welchem Zeitpunkt der Beklagte seine Bereitschaft, zu seinem früheren Angebot zu stehen, erneuert hatte und ob er auch in diesem Zeitpunkt noch eine der Klägerin etwa gegebene Zusage verletzen konnte, kommt es infolgedessen nicht mehr an.

Hatte sich Sch[REDACTED] entschlossen, an die Klägerin nicht zu verkaufen, so war es, wie die Revision verkennt, auch nicht mehr von Bedeutung, ob die Erklärungen B[REDACTED]s, die Finanzierung sei gesichert, objektiv zutrafen oder nicht. Ebensowenig spielt es eine Rolle, ob Sch[REDACTED]s "nein" wirtschaftlich richtig war; maßgebend ist, daß er sich so entschieden hatte. Daher geht auch die Bemerkung der Revision fehl, daß die Zahlungsweise des Beklagten für die GeHaGe wenig günstig gewesen sei. Entscheidend war allein, wie Sch[REDACTED] subjektiv den Verkauf an die Klägerin und an den Beklagten beurteilt hatte. Seine Beurteilung war keineswegs wirtschaftlich so unvernünftig,

daß das Berufungsgericht deshalb in die Glaubwürdigkeit seiner Aussage hätte Zweifel setzen müssen. Im übrigen hat das Berufungsgericht bedacht, ob und inwieweit die von beiden Parteien benannten Zeugen an dem Ausgang der Sache interessiert sein konnten. Was die Revision in dieser Hinsicht gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts vorbringt, deckt keinen Verstoß gegen § 286 ZPO auf.

Das Ergebnis des Berufungsgerichts, die Klägerin habe keine Vertragsverletzung des Beklagten bewiesen, die für den von ihr behaupteten Schaden ursächlich gewesen sei, ist somit rechtlich einwandfrei gefunden. Daß sich der Beklagte nach § 826 BGB ersatzpflichtig gemacht hätte, hat die Klägerin selbst nicht behauptet.

Die Revision war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Weber