

Verkündet
am 8. Juli 1964
Klett,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Versäumnisurteil

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Egbert E. [REDACTED] in H. [REDACTED], O. [REDACTED],
Klägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Eheleute Heinz und Margarethe Fr. [REDACTED] in K. [REDACTED]
G. [REDACTED], El. [REDACTED]straße [REDACTED],
Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter II. Instanz: Rechtsanwalt
Dr. [REDACTED] in [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 1. März 1962 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der 1894 geborene Kläger ist heimatvertriebener Buchhändler aus Stettin. Bis 1957 war es ihm nicht gelungen, sich in H. eine tragfähige Existenz zu gründen. Er wollte nunmehr in Kiel ein Ladengeschäft eröffnen. Die Beklagten beabsichtigten seit 1956 auf ihrem Grundstück in K.-G., El.-straße, ein Wohnhaus mit Läden zu errichten. Wegen dieses Bauvorhabens schlossen sie mit der K. Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (abgekürzt: KWG), einen "Betreuungsvertrag" vom 29. September/20. Oktober 1956 und erteilten ihr am 8. Mai 1957 die im Vertrag schon vorgesehene notarielle Vollmacht. Die KWG wurde bevollmächtigt, alle Maßnahmen durchzuführen, die im Rahmen der Erstvermietung der neu geschaffenen Nutz- und Wohnflächen erforderlich würden, insbesondere die Mieter auszuwählen und die Mietverträge abzuschließen. Für die Finanzierung des Bauvorhabens war auch der Diplomvolkswirt M. eingeschaltet, der eine formularmäßige Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 2. April 1957 aufstellte und den Beklagten Finanzierungsvorschläge machte (Schreiben vom 9. April 1957 und vom 2. Juli 1957). M. verhandelte wegen der Finanzierung auch mit der KWG (Aktenvermerke vom 10. und 14. Mai 1957), jedoch ohne Ergebnis.

Der Kläger benötigte zur Eröffnung eines neuen Geschäftes ein Aufbaudarlehen, das ihm erst bewilligt werden konnte, wenn er in der Lage war, nachzuweisen, daß ihm Geschäftsraum zur Verfügung stehe. Im Juni 1957 erfuhr er von dem Bauvorhaben der Beklagten. Er wandte sich an sie. Der beklagte Ehemann zeigte ihm sein Grundstück und Baupläne und verwies ihn an M. Dieser suchte am 15. Juni 1957 zusammen mit dem Kläger den Oberregierungsrat St. im Sozialministerium K. zu einer Besprechung auf. Unter Bezugnahme darauf richtete der Kläger am

18. Juni 1957 an dieses Ministerium eine Eingabe, in der er um Gewährung eines Kredits in Höhe von 35 000 DM bat, das Bauvorhaben der Beklagten beschrieb und erklärte, er sei in dieses "durch die KWG betreute" Vorhaben in letzter Minute hineingenommen worden. Am 20. Juni 1957 schloß M. mit dem Kläger einen "Vorvertrag für den Abschluß eines Mietvertrages". Darin bezeichnete er sich eingangs als "Finanzierungsbeauftragter und Bevollmächtigter" der Beklagten und unter Nr. 2: "zur Verhandlungsführung beauftragt und bevollmächtigt". Unter Nr. 1 des Vertrages verpflichtete sich der Kläger, einen Laden und Kellerräume im Neubau der Beklagten unter Zahlung eines Baukostenzuschusses in Höhe von 25 000 DM als Mietvorauszahlung zu mieten. M. verpflichtete sich (Nr. 2) - zugleich für die Beklagten - die entsprechenden Räume für den Kläger freizuhalten und "spätestens bei Rohbauabnahme einen Mietvertrag ortsüblicher Fassung unter Einbau der finanziellen Regelungen dieses Vorvertrages abzuschließen". Die Zusage der Vermietung sollte für die Beklagten bindend sein, sofern der Kläger "bis zur Rohbauabnahme", die wahrscheinlich Mitte Oktober 1957 erfolge, "den vereinbarten Baukostenzuschuß erbringe". Die Zusage der Anmietung sollte für den Kläger bindend sein, sofern die Ladenräume bis zum 1. Dezember 1957 bezugsfertig zur Verfügung gestellt wurden. Ebenfalls am 20. Juni 1957 schloß M. mit dem technischen Landesoberinspektor a.D. Sch. in K. einen Vorvertrag ab, in dem er versicherte, daß er vom Bauherrn mit der Gesamtfinanzierung und der Vergabe der Wohnungen des Bauvorhabens beauftragt sei.

Weder Sch. noch der Kläger wurden bei dem Bauvorhaben berücksichtigt.

Die KWG teilte dem Kläger am 26. November 1957 mit, M. habe keinerlei Auftrag gehabt, die gewerblichen Räume im Hause



der Beklagten zu vermieten. Der dem Kläger von M. "zuge-sprochene" Laden bedinge ein zinsloses Mieterdarlehen von 30 000 DM und eine Monatsmiete von 1 150. DM. Zu diesen Bedingungen wurden von der KWG die für den Kläger "vorgesehenen" Räume an einen Schlachtermeister Kö. vermietet.

Der Kläger wandte sich mit Schreiben seines Prozeßbevollmächtigten vom 5. Juni 1958 an den beklagten Ehemann. Dieser antwortete am 6. Juni 1958, er habe erstmalig davon gehört, daß ein Vorvertrag mit dem Kläger abgeschlossen sein solle. Er selbst habe lediglich die KWG beauftragt und bevollmächtigt, sein Bauvorhaben durchzuführen. M. habe sich zwar in die Finanzierung einzuschalten versucht, jedoch keine Vollmachten von den Beklagten erhalten. M. schrieb auf das an ihn weitergeleitete Schreiben vom 5. Juni 1958 am 9. Juni 1958, die Beklagten seien, wie er dem Kläger mitgeteilt habe, an die KWG gebunden gewesen, den Vorvertrag habe er lediglich auf Wunsch des Klägers geschlossen, der daraus keine Ansprüche herleiten könne, weil er von der Bindung der Beklagten an die KWG unterrichtet gewesen sei. Nachdem die KWG dem Ausgleichsamt der Stadt K. auf eine Anfrage vom 16. Juli 1958 am 22. Juli 1958 ebenfalls mitgeteilt hatte, daß der Vorvertrag vom 20. Juni 1957 nicht anerkannt werden könne, wurde der Antrag des Klägers auf Gewährung eines Aufbaudarlehens am 4. September 1958 abgelehnt und seine Beschwerde dagegen am 27. Februar 1959 zurückgewiesen. Der Bau ist 1959 begonnen, die Rohbauabnahme ist Anfang 1960 erfolgt. Der Kläger ist auch später bei der Vermietung des Ladens nicht berücksichtigt worden.

Er behauptet, M. sei von dem Beklagten bevollmächtigt gewesen, sie zu vertreten. Durch ihr vertragswidriges Verhalten habe er einen noch nicht zu überblickenden Schaden erlitten; denn der für ihn vorgesehene Laden sei sowohl im Mietpreis wie nach der Lage günstig gewesen. Er begehrt

Feststellung, daß der am 20. Juni 1957 zwischen ihm und den Beklagten abgeschlossene Vorvertrag für den Abschluß eines Mietvertrages rechtswirksam sei und daß die Beklagten verpflichtet seien, ihm den aus der Nichterfüllung des Vertrages vom 20. Juni 1957 entstandenen und noch entstehenden Schaden zu ersetzen.

Landgericht und Oberlandesgericht wiesen die Klage ab. Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seine Feststellungsanträge weiter.

Die Beklagten haben sich im Revisionsrechtszuge nicht vertreten lassen.

Entscheidungsgründe:

I. In Würdigung der Beweisaufnahme geht das Berufungsgericht davon aus, die Beklagten hätten den Diplomvolkswirt M. weder schriftlich durch Erklärung in einem Vertrag oder durch Ausstellung einer Vollmachtsurkunde, noch durch mündliche Erklärungen - auch nicht gegenüber dem Kläger selbst - oder durch schlüssiges Handeln bevollmächtigt, für ihr Bauvorhaben Verträge, insbesondere Mietvorverträge, abzuschließen. Dabei würdigt es die verschiedenen Aussagen M. als Zeuge und die Erklärungen der Beklagten bei ihrer Vernehmung als Partei. Es hält den Zeugen und die Beklagten für glaubwürdig und ihre Beeidigung nicht für erforderlich. Es hebt hervor, daß zwar Einzelheiten in den verschiedenen Aussagen des Zeugen M. im Armenrechtsverfahren, vor dem Landgericht und in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht den Eindruck einer gewissen Unsicherheit des M. erwecken könnten, glaubt ihm aber seine Dar-

stellung, den Vorvertrag habe er aufgrund eigenen Entschlusses ohne Berechtigung zu einer Bindung der Beklagten abgeschlossen. Für die Beklagten spricht nach Auffassung des Berufungsgerichts auch die Tatsache, daß sie am 8. Mai 1957 der KWG die schon im Betreuungsvertrag vorgesehene Vollmacht erteilten, die sich ausdrücklich auf die Auswahl der Mieter und den Abschluß von Mietverträgen bezog. Das spreche dafür, daß sie nicht gleichzeitig M■■■■, der nur Finanzierungsvorschläge machen sollte, zum Abschluß gleichartiger oder entsprechender Vorverträge ermächtigt hätten. Abschließend stellt es fest, M■■■■ habe als Vertreter ohne Vertretungsmacht den Vorvertrag vom 20. Juni 1957 abgeschlossen, so daß unentschieden bleiben könne, ob der Vertrag für die Beklagten überhaupt über Oktober 1957 hinaus habe bindend sein sollen.

Das Berufungsgericht verneint auch eine Duldungs- oder Anscheinsvollmacht. Vom Kläger sei weder dargetan noch bewiesen, daß M■■■■ vor dem 20. Juni 1957 Verträge im Namen der Beklagten abgeschlossen habe. Diese hätten unwiderlegbar erst 1958 von dem Abschluß des Vorvertrages Kenntnis erhalten und sich alsbald darauf berufen, daß M■■■■ keine Vollmacht gehabt habe (Schreiben vom 6. Juni 1958). Obgleich der beklagte Ehemann den Kläger an M■■■■ verwiesen habe, habe der Kläger keinen Anlaß zu der Annahme gehabt, daß M■■■■ für die Beklagten bindend Verträge habe abschließen können, zumal dem Kläger bekannt gewesen sei, daß das Bauvorhaben der Beklagten von der KWG betreut wurde. Der Kläger habe auch nicht darauf vertrauen dürfen, daß M■■■■ zu Vertragsabschlüssen bevollmächtigt sei. Er habe nach seiner eigenen Einlassung auch nicht darauf vertraut.

II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts liegen weitgehend auf tatsächlichem Gebiet. Sie haben in erster Linie die Würdigung der Beweisaufnahme zum Inhalt. Einer Nachprüfung im Revisionsrechtszuge sind sie daher nur beschränkt zugänglich. Sie enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers und halten auch den Rügen der Revision bei einer rechtlichen Nachprüfung stand. Die Revision rügt zwar auch Verletzung der §§ 167, 171, 242 BGB. Im Ergebnis kommt aber ihr Vorbringen darauf hinaus, ihre eigene Würdigung der Beweisaufnahme und des Parteivorbringens an die Stelle der Würdigung und Wertung durch das Berufungsgericht gesetzt zu wissen. Das ist nicht zulässig.

1. Die Revision meint, daß von den Beklagten dem Zeugen M. eine Vollmacht im Sinne von § 167 Abs. 1 BGB, nämlich gegenüber dem Kläger, dem gegenüber die Vertretung stattfinden sollte, erteilt worden sei. Das Berufungsgericht hat das Ergebnis der Beweisaufnahme aber dahin gewürdigt, daß die Beklagten den Zeugen M. "auch nicht gegenüber dem Kläger" und "auch nicht durch schlüssiges Handeln" bevollmächtigt haben. In der "Verweisung" des Klägers an M. brauchte das Berufungsgericht eine solche Bevollmächtigung nicht zu sehen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der beklagte Ehemann den Kläger nicht zum Abschluß eines Miet- oder Mietvorvertrages an M. verwiesen, sondern mit dem Hinweis, daß M. "zur Vorbereitung der Finanzierung Mieter suche". Es war Sache der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts, wenn es daraus in Verbindung mit den sonstigen Umständen den Schluß zog, der Kläger habe einer solchen Verweisung nicht entnehmen können, daß M. zum Abschluß von bindenden Mietvorverträgen ermächtigt sei.

2. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war dem Kläger bekannt, daß das Bauvorhaben von der KWG be-

treut wurde. Das Berufungsgericht schließt daraus, der Kläger habe hiernach nicht annehmen können, daß M■■■■, der nur "zur Vorbereitung der Finanzierung" Mieter suchte, auch bevollmächtigt war, selbständig die Beklagten bindende Vorverträge abzuschließen. Auch das ist tatrichterliche Würdigung.

3. Entgegen der Auffassung der Revision handeln die Beklagten nicht arglistig, wenn sie sich darauf berufen, daß M■■■■ keinerlei Abschlußvollmacht hatte. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts brauchten die Beklagten bei der hier gegebenen Sachlage nach Treu und Glauben nicht damit zu rechnen, daß der Zeuge M■■■■, der ihnen oder der KWG nur Finanzierungsvorschläge machen sollte und ihre Bindung an die KWG kannte, in ihrem Namen Miet- oder Mietvorverträge abschließen würde.

4. Die Würdigung des Berufungsgerichts ist auch nicht unmöglich. Sicher hatte der Kläger an "theoretischen Erörterungen" kein Interesse. Das bedeutet entgegen der Auffassung der Revision aber nicht, daß die Verweisung an M■■■■ sinnlos war, wenn dieser nicht berechtigt war, für die Beklagten schon fest abzuschließen. Auch für den Kläger war der Weg zu M■■■■, selbst wenn dieser keine Abschlußvollmacht hatte, nicht "ohne jeden Sinn"; denn er hätte doch möglicherweise über M■■■■ und die KWG "zum Zuge kommen" können, wenn sein Angebot eine hinreichende Finanzierungsgrundlage bot. Das war aber, wie der Kläger schon aus dem Schreiben der KWG vom 26. November 1957 ersehen konnte, nach Auffassung dieses Unternehmens, das ein zinsloses Mieterdarlehen in Höhe von 30 000 DM (statt eines rückzahlbaren Baukostenzuschusses von 25 000 DM) und eine weit höhere Miete für erforderlich hielt, nicht der Fall.

III. Auch sonst läßt das Berufungsurteil keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers erkennen. Seine Revision ist daher als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Dr.Dorschel Dr.Mezger Mormann