

3

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 276 (Fb)

Zur Frage der Aufklärungspflicht bei Vertragsverhandlungen über den Verkauf von Geschäftsanteilen einer Grundstücksgesellschaft hinsichtlich des Bestehens eines Miteintrittsrechts.

BGH, Urt. v. 15. Oktober 1980 - VIII ZR 231/79 - KG Berlin
LG Berlin

1

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 231/79

URTEIL

Verkündet am
15. Oktober 1980
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Karl Heinz P [REDACTED], E [REDACTED]-R [REDACTED]-Platz 10
in B [REDACTED],
2. der Karl Heinz P [REDACTED] Vermögensverwaltung GmbH, ver-
treten durch ihre Geschäftsführer, den Kaufmann Karl
Heinz P [REDACTED] und den Kaufmann Engelbert H [REDACTED], E [REDACTED]-
R [REDACTED]-Platz 10 in B [REDACTED]

Beklagten und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. die O [REDACTED] K [REDACTED] GmbH, vertreten durch ihren
Geschäftsführer Max F [REDACTED], L [REDACTED]straße 56 a in
M [REDACTED],
2. die Ol [REDACTED] F [REDACTED] GmbH, vertreten durch ihre
Geschäftsführer Max F [REDACTED] und Samuel S [REDACTED], L [REDACTED]-
straße 56 a in M [REDACTED]

Klägerinnen und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 15. Oktober 1980
durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter
Dr. Hiddemann, Wolf, Dr. Skibbe und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 2. Zivilsenats des Kammerge-
richts in Berlin vom 11. Juni 1979 im
Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als
der Klage stattgegeben worden ist.

Die Berufung der Klägerinnen gegen das
Urteil der Kammer für Handelssachen 96
des Landgerichts Berlin vom 6. Juli 1977
wird in vollem Umfang zurückgewiesen.

Die Klägerinnen haben auch die Kosten
der Berufungs- und Revisionsinstanz zu
tragen.

Von Rechts wegen



Tatbestand

Im Jahre 1974 verpachtete die Grundstücksgesellschaft H W GmbH & Co. KG (Verpächterin) Gewerberäume auf ihrem Grundstück K 26 in B an die B KG Biervertriebs GmbH & Co. (B KG), deren Geschäftsführer der Kaufmann B war, für mindestens 10 Jahre zu einem monatlichen Pachtzins von 40 000 DM und gewährte der Leasing-Gesellschaft Walter S KG (Leasing-Gesellschaft) das Recht, u.a. im Falle der fristlosen Kündigung durch die Verpächterin in diesen Vertrag für dessen Laufzeit einzutreten. Die Leasing-Gesellschaft war Vermieterin des Gaststätteninventars.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Verpächterin war damals die H W Grundstücks-GmbH, und deren alleinige Gesellschafterin war die Beklagte zu 2. Ihr Geschäftsführer war der Beklagte zu 1. Dieser war auch der einzige Kommanditist der Verpächterin. Der Beklagte zu 1 veräußerte 94 % seiner Geschäftsanteile an der KG teils an die Klägerin zu 1, teils an die Klägerin zu 2 und die restlichen 6 % an die zur Unternehmensgruppe der beiden Klägerinnen gehörende F F B GmbH. Die Beklagte zu 2 veräußerte ihre Geschäftsanteile an der Komplementär-GmbH der Verpächterin (KG) an die Klägerin zu 2. Dies geschah zwischen dem 26. September 1975 und dem 23. Januar 1976. Bei den übergebenen Geschäftspapieren befand sich kein Hinweis auf das Eintrittsrecht der Leasing-Gesellschaft.

Die B [REDACTED] KG geriet in Vermögensverfall. Darauf kündigte die Verpächterin den Vertrag am 22. Juni 1976 wegen mehrmonatigen Pachtückstands fristlos. Sie vermietete am 21. September 1976 die Gewerberäume so, wie diese bisher von der B [REDACTED] KG genutzt worden waren, bis mindestens 1981 an die V [REDACTED] mbH K [REDACTED] 26 i.G. (Verwaltungs GmbH), deren Geschäftsführer ebenfalls Günter B [REDACTED] war, für monatlich 32 000 DM (Bl. 28 - 40 GA). § 23 des Vertrages lautet:

"§ 23

Der Vermieter erklärt ausdrücklich, daß ihm von einem angeblichen Vormieterrecht der am Leasing-Vorgang gegenüber dem Vormieter beteiligten Firmen, also der Leasing Gesellschaft Walter S [REDACTED] KG, des Herren Walter S [REDACTED], des B [REDACTED] F [REDACTED] L [REDACTED], der B [REDACTED] K [REDACTED] Brauerei AG und der H [REDACTED]-P [REDACTED] Brauerei AG nichts bekannt ist.

Der Mietvertrag mit dem Vormieter vom 5.6.1974 enthält kein solches Vormieterrecht.

Der vormalige Inhaber der Gesellschaft des Vermieters, Herr P [REDACTED], hat eine etwaige zusätzliche Vereinbarung hierüber den jetzigen Inhabern auch nicht übergeben. Von den am Leasing beteiligten Firmen sind bisher auch keine Schriftstücke beim Vermieter eingegangen, wonach derartige Ansprüche angemeldet oder gar ausgeübt wurden."

Ende 1976 übte die Leasing-Gesellschaft das ihr vorbehaltenen Eintrittsrecht aus. Da die Verpächterin die vertraglichen Ansprüche nicht erfüllen konnte,

wurde sie von der Leasing-Gesellschaft auf Schadenersatz in Anspruch genommen.

Die Klägerinnen haben beantragt,

festzustellen, daß die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet seien, ihnen allen Schaden zu ersetzen, welcher ihnen dadurch entstehe, daß die Beklagten ihnen beim Verkauf von Geschäftsanteilen an der H. W. Grundstücksgesellschaft mbH und von Kommanditanteilen an der H. W. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Betriebs-KG den Bestand einer Mietoption zu Gunsten der Leasing-Gesellschaft Walter S. KG, B., bezüglich sämtlicher auf dem Grundstück K. 26 in B. befindlichen Gewerberäume einschließlich "Zigeunerkeller" mit Nebenräumen verschwiegen hätten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben und festgestellt,

"daß die Beklagten verpflichtet sind, als Gesamtschuldner den Klägerinnen 1/3 allen Schadens zu ersetzen, welcher den Klägerinnen dadurch entsteht, daß die Beklagten beim Verkauf von Geschäftsanteilen an der H. W. Grundstücksgesellschaft mbH und von Kommanditanteilen an der H. W. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Betriebs-KG ihre Aufklärungspflicht hinsichtlich des Bestands einer Mietoption zugunsten der Leasing-Gesellschaft Walter S. KG B., bezüglich sämtlicher auf dem Grundstück K. 26, in B., befindlichen Gewerberäume einschließlich "Zigeunerkeller" mit Nebenräumen nicht erfüllt haben".

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerinnen beantragen, erstreben die Beklagten vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I. Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht die Zulässigkeit der Feststellungsklage bejaht und ausgeführt, da der Feststellungsantrag auf Ersatz des Schadens gerichtet sei, der den Klägerinnen dadurch entstehe, daß die Beklagten ihnen das Eintrittsrecht der Leasing-Gesellschaft in den Pachtvertrag beim Verkauf der Geschäftsanteile verschwiegen hätten, kämen - an sich - Ansprüche aus § 463 BGB, positiver Vertragsverletzung und unerlaubter Handlung in Betracht. Ansprüche aus dem Gesichtspunkt der Gewährleistung für Sachmängel und aus unerlaubter Handlung hat die Vorinstanz in der Sache verneint und nur solche aus positiver Vertragsverletzung für begründet erachtet. Dazu hat das Berufungsgericht ausgeführt, daß die Beklagten das Eintrittsrecht der Leasing-Gesellschaft zwar nicht verschwiegen hätten, daß ihnen aber eine ungenügende Erfüllung ihrer "Aufklärungspflicht hinsichtlich des Eintrittsrechts" angelastet werden müsse.

Bei der Entstehung des Schadens habe aber auch ein Verschulden von Erfüllungsgehilfen der Klägerinnen mitgewirkt, das sie sich gemäß §§ 254, 278 BGB anrechnen

lassen müßten. Das mitwirkende Verschulden hat das Berufungsgericht darin gesehen, daß die gesetzlichen Vertreter der Verpächterin vor Unterzeichnung des Mietvertrages mit der Verwaltungs GmbH nicht bei den Beklagten wegen eines etwaigen Eintrittsrechts Dritter angefragt hätten. Eine solche Erkundigungspflicht habe insbesondere deshalb bestanden, weil durch den Abschluß des Mietvertrages mit der Verwaltungs GmbH unmittelbar die Gefahr eines Schadens hervorgerufen worden sei. Trotz der Eilbedürftigkeit sei eine Rückfrage bei den Beklagten auch zumutbar gewesen. Sie sei durch die Rückfrage bei den Unterhändlern Dr. Sp[REDACTED] und F[REDACTED] nicht ersetzt worden, da diese nicht hätten wissen können, ob ein Eintrittsrecht wirklich bestanden habe.

Die beiderseitigen Verursachungsbeiträge für die Schadensentstehung hat die Vorinstanz so gewertet, daß die Klägerinnen 2/3 des Schadens selbst tragen müssen und Ersatz nur in Höhe eines Drittels verlangen können.

II. 1. Die Revision meint, das angefochtene Urteil sei schon deshalb aufzuheben, weil es den Klägerinnen unter Verletzung des § 308 Abs. 1 Satz 1 ZPO etwas zugesprochen hat, was diese nicht beantragt hatten.

Die Klägerinnen haben allerdings die Feststellung begehrt, daß die Beklagten ihnen gegenüber zum Ersatz des Schadens verpflichtet seien, welcher ihnen dadurch entstanden sei, daß die Beklagten beim Verkauf von Geschäftsanteilen den Bestand der Mietoption zugunsten der Leasing-Gesellschaft Walter S[REDACTED] KG verschwiegen hätten. Daß es den Klägerinnen um die Rechtsfolgen des

Verschweigens ging, hat die Vorinstanz auch nicht verkannt, denn in den Entscheidungsgründen ist ausgeführt, da der Feststellungsantrag der Klägerinnen auf Ersatz des Schadens gerichtet ist, der ihnen dadurch entsteht, "daß die Beklagten ihnen dieses Eintrittsrecht beim Verkauf der Geschäftsanteile verschwiegen haben", seien Gegenstand des Feststellungsantrags nur Ansprüche aus § 463 BGB, aus positiver Vertragsverletzung oder aus unerlaubter Handlung. Gleichwohl läßt sich der Standpunkt vertreten, ein unzulänglicher Hinweis auf das Eintrittsrecht werde - als ein Weniger - vom Begriff des Verschweigens, wie ihn die Klägerinnen verstanden haben, umfaßt. Einer abschließenden Beurteilung bedarf diese Frage jedoch nicht, weil das angefochtene Urteil aus materiellen Gründen aufzuheben war.

2. Das Berufungsgericht hat die Anforderungen an die Aufklärungspflicht der Beklagten in einer das tatrichterliche Ermessen übersteigenden Art und Weise überspannt. Es war nicht Aufgabe der Beklagten, darauf zu achten, welche Bedeutung die Vertreter der Klägerinnen der vom Berufungsgericht festgestellten Mitteilung über das Eintrittsrecht der Leasing-Gesellschaft beigemessen haben. Fehleinschätzungen, Unaufmerksamkeiten und Vergesslichkeit eines Vertragspartners können dem Gegner nicht angelastet werden. Das gilt insbesondere dann, wenn, wie hier, im Geschäftsleben erfahrene branchenkundige Partner in Verhandlungen miteinander stehen. Die Klägerinnen haben die Verhandlungen überdies mit anwaltlichem Beistand geführt. Sind sie, wie das Berufungsgericht ausdrücklich festgestellt hat, auf das Mieteintrittsrecht der Leasing-Gesellschaft hingewiesen

worden, so haben die Beklagten ihre Aufklärungspflicht erfüllt. Sie haben den Klägerinnen durch den Hinweis, mag er auch kurz gewesen sein, Kenntnis vom Bestehen des Eintrittsrechts verschafft. Die Klägerinnen hatten von diesem Zeitpunkt an die Möglichkeit, dazu Erkundigungen einzuziehen, gegebenenfalls auch die Beklagten um Angaben über nähere Einzelheiten zu bitten. Dies alles hing aber davon ab, welche Bedeutung sie der Existenz des Eintrittsrechts beimaßen. Dafür sind Umstände maßgebend, die in ihrem eigenen Interessenbereich liegen.

Die Vereinbarung, daß die Klägerinnen alle vorhandenen Vertragsurkunden ausgehändigt erhalten sollten, hat keine über die gesetzliche Regelung des § 444 BGB hinausgehende Bedeutung. Abgesehen davon, daß die Übergabe nach Vertragsschluß erfolgen sollte, also für die Frage des Vertragsschlusses selbst ohne Einfluß blieb, sollten die Klägerinnen durch die Übergabe der Urkunden für den Fall etwaiger späterer Streitigkeiten über den Inhalt einzelner schriftlich niedergelegter Absprachen in eine günstige Beweislage versetzt werden.

Kann den Beklagten danach pflichtwidriges Verhalten nicht angelastet werden, sind die Erwägungen der Vorinstanz über den Ausgleich eines beiderseitigen für die Schadensentstehung mitursächlichen Verschuldens gegenstandslos.

III. Das angefochtene Urteil konnte danach keinen Bestand haben. Da es weiterer Sachaufklärung und Beweis-erhebung nicht bedarf, konnte der erkennende Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO).

IV. Die Kosten der Berufungs- und Revisionsinstanz
haben die Klägerinnen gemäß §§ 97, 91 ZPO zu tragen.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Wolf

Dr. Skibbe

Dr. Brunotte