

VII ZR 154/61

Verkündet
am 17. Januar 1963
Woitscheck,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2189 074

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

In dem Rechtsstreit

des Studienrats Alfred L., A., S.,

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von

gegen

- 1) die Firma Gebrüder H., Bauunternehmung in H.
bei A., N. Straße
- 2) Josef H. senior, Gesellschafter der Beklagten zu 1,
- 3) Josef H. junior, Gesellschafter der Beklagten zu 1,
- 4) Hermann H., Gesellschafter der Beklagten zu 1,

sämtlich wohnhaft in H., N. Straße,
Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1963 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Winkelmann, Rietschel, Hubert Meyer, Dr. Vogt und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 14. März 1961 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1), eine offene Handelsgesellschaft, (im folgenden kurz: Beklagte) verpflichtete sich durch schriftlichen Vertrag vom 10. Dezember 1953, von insgesamt geplanten 16 Reihenhäusern in A [REDACTED], K [REDACTED], für den Kläger das Reihenhaus Nr. [REDACTED] zum Preis von 26.500 DM schlüsselfertig zu errichten. Die Bauarbeiten sollten sofort nach Erteilung der Baugenehmigung durchgeführt werden.

Während die anderen 15 Reihenhäuser in der Folgezeit gebaut wurden, unterblieb der Bau des für den Kläger vorgesehenen Hauses. Das hatte seinen Grund darin, daß auf dem für dieses Haus bestimmten Platz zur Zeit des Vertragschlusses noch das stadteigene Haus H [REDACTED] stand, das von einer großen Zahl von Mietern und Untermietern, insgesamt 47 Personen, bewohnt war. Die Stadt A [REDACTED] hatte dem Beklagten gegen Zahlung von 2.500,-- DM den Abbruch dieses Hauses überlassen. Nach mehrmaliger Mahnung ist auch Zahlung an die Stadt geleistet worden. Ein Abbruch des Hauses war aber nicht möglich, weil die Stadt das Haus nicht von den noch darin wohnenden Mietern freigemacht hatte.

Der Kläger hat infolgedessen im Jahre 1955 an anderer Stelle ein Einzelhaus mit einem Kostenaufwand von etwa 40.000 DM bauen lassen.

Er verlangt von den Beklagten Schadensersatz. Dazu hat er vorggetragen, die Beklagten hafteten ihm, weil sie ihm die Freimachung des Hauses garantiert hätten. Außerdem hafteten sie ihm aus positiver Vertragsverletzung, weil sie ihn nicht hinreichend über die Schwierigkeiten der Räumung aufgeklärt und ihn durch wiederholte Zusicherungen in dem Glauben gehalten hätten, alles gehe in Ord-

nung und das Haus werde noch rechtzeitig mit den anderen fertig werden.

Er hat Klage erhoben mit dem Antrag, die Beklagten zur Zahlung von 6.579 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagten haben Abweisung der Klage beantragt. Sie haben bestritten, eine Garantie für die rechtzeitige Räumung des alten Hauses übernommen oder den Kläger unzureichend aufgeklärt zu haben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers wurde zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Anspruch weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1) a) Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist dem schriftlichen Vertrag vom 10. Dezember 1953 nicht zu entnehmen, daß die Beklagte eine Garantie für die rechtzeitige Freimachung des alten Hauses übernommen hat. Die in dem Vertrag festgelegte Leistungspflicht der Beklagten sei vielmehr nur dahin zu verstehen, daß erst nach Räumung des alten Hauses die eigentliche Vertragspflicht der Beklagten, das alte Haus abzureißen und das neue Haus zu bauen, beginnen solle. Etwaige spätere Zusicherungen der Beklagten seien nicht bewiesen und auch schon deshalb nicht rechtsverbindlich, weil sie der in § 9 des Vertrags vorgesehenen Schriftform entbehrten.



b) Die hiergegen gerichteten Revisionsrügen des Klägers sind nicht begründet. Sie wenden sich in unzulässiger Weise gegen die von dem Berufungsgericht vorgenommene Vertragsauslegung. Diese läßt keinen Rechtsfehler erkennen.

Ebenso begegnet die Auffassung des Berufungsgerichts, daß etwaige spätere Zusicherungen des Beklagten H. sen. nicht als die Übernahme einer Garantie angesehen werden könnten, keine Bedenken, zumal die im Vertrag vorgesehene Schriftform fehlte.

2) War infolgedessen, wie das Berufungsgericht feststellt, die Räumung des Hauses H. nicht Sache der Beklagten, so kann diese auch nicht wegen eines etwaigen Unvermögens, die Räumung durchzuführen, haftbar gemacht werden. Eine schuldhafte Vertragsverletzung der Beklagten könnte höchstens darin gesehen werden, daß sie sich bei der Stadt Augsburg nicht hinreichend um eine beschleunigte Räumung des alten Hauses bemüht hat. Für eine solche Annahme geben jedoch der Vortrag der Parteien und der festgestellte Sachverhalt keine Anhaltspunkte. Die Beklagte ist unstreitig wegen der Räumung mehrfach bei der Stadt vorstellig geworden. Wenn das nicht zum Erfolg geführt hat, so lag das an dem fehlenden guten Willen oder dem Unvermögen der Stadt. Dafür können die Beklagten nicht verantwortlich gemacht werden. Ob eine Klage gegen die Stadt Erfolg gehabt hätte, kann dahingestellt bleiben; denn keinesfalls hätte die Beklagte erzwingen können, daß die erforderlichen Ersatzräume für die Bewohner des alten Hauses zur Verfügung gestellt wurden.

3) a) Das Berufungsgericht verneint auch eine Haftung der Beklagten aus einer Verletzung ihrer Aufklärungspflicht. Es hat dazu ausgeführt, dem Kläger seien ebenso wie den Beklagten die tatsächlichen Umstände bekannt gewesen. Der

Beklagte H. sen. habe den Kläger auch nicht über die wahre Sachlage getäuscht, sondern lediglich "aus der richtig geschilderten Sachlage falsche Hoffnungen geschöpft".

b) Diese Auffassung des Berufungsgerichts ist nicht unbedenklich. Der Optimismus der Beklagten war nicht begründet. Als Bauunternehmer, die mit den damals schwierigen Wohnungsverhältnissen vertraut waren, hätten sie das erkennen müssen und sich deshalb auf allgemeine Zusicherungen der Sachbearbeiter der Stadt nicht verlassen dürfen. Sie hätten daher den Kläger ausdrücklich auf diese Schwierigkeiten hinweisen und ihn insbesondere darüber aufklären müssen, daß eine rechtsverbindliche Zusage der Stadt, daß das Haus alsbald geräumt werde, nicht vorlag, somit zumindest mit erheblichen Verzögerungen gerechnet werden müsse.

Doch kann das auf sich beruhen. Denn selbst wenn man insoweit ein schuldhaftes Verhalten der Beklagten annehmen wollte, so hätte doch, wie das Berufungsgericht in seiner Hilfsbegründung ausführt, der Kläger nicht hinreichend dargetan, daß ihm dadurch ein Schaden entstanden ist.

Die Beklagten würden nämlich für eine etwaige schuldhaft Verletzung ihrer Aufklärungspflicht nicht, wie der Kläger meint, auf das Erfüllungsinteresse, sondern grundsätzlich nur für den Vertrauensschaden haften. Der Kläger könnte somit nur verlangen, so gestellt zu werden, als ob er über die tatsächlich vorhandenen Schwierigkeiten, die der Räumung des alten Hauses entgegenstanden, rechtzeitig aufgeklärt worden wäre. Das bedeutet, daß er nur Ersatz des Schadens beanspruchen könnte, der ihm dadurch entstanden ist, daß er im Vertrauen auf die baldige Räumung des Hauses es unterlassen hat, sich schon früher nach einem anderen Bauplatz umzusehen, und daß er dann billiger gebaut hätte.

Dazu hat das Berufungsgericht ausgeführt: Der Kläger habe nicht einmal behauptet, daß er 1953 oder 1954 Gelegenheit gehabt hätte, einen geeigneten Bauplatz günstiger zu erwerben, als das nach Unterrichtung über die tatsächliche Lage der Fall gewesen wäre; es sei deshalb denkbar, daß der Kläger auch ohne das Angebot der Beklagten oder bei rechtzeitiger Aufklärung über die Schwierigkeiten der Räumung mit seinen Plänen hätte zuwarten und später ein teureres Angebot hätte annehmen müssen.

Das ist nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht hat es daher ohne Rechtsfehler als nicht dargetan, geschweige denn als bewiesen angesehen, daß dem Kläger durch eine etwaige Verletzung der Aufklärungspflicht der Beklagten ein Schaden entstanden ist.

4) Die Revision des Klägers ist infolgedessen als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO

Dr. Winkolmann Rietschel Meyer Dr. Vogt Finke