

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 228/63

URTEIL

Verkündet am

22. November 1965

Horn

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

der Anneliese D [REDACTED], N [REDACTED], Untere T [REDACTED]gasse [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die N [REDACTED] Aufbaugesellschaft GmbH., N [REDACTED],
L [REDACTED] Platz [REDACTED]/[REDACTED], vertreten durch die Geschäfts-
führer Dr. Werner S [REDACTED] und Klaus N [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. November 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Glanzmann und der Bundesrichter Rietschel, Erbel, Hubert Meyer und Dr. Vogt für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Nürnberg vom 12. Juli 1963 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Anfang 1957 beabsichtigte der Makler B [REDACTED], für 10 Interessenten, darunter die Klägerin, den Kauf der Baugrundstücke N [REDACTED], E [REDACTED] und [REDACTED] zu vermitteln. Er wollte auch die Betreuung für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Eigentumswohnungen durch die Interessenten übernehmen. Dieser Plan scheiterte, weil die Stadt N [REDACTED], Amt für Wohnungsbau- und Siedlungsförderung, welche die für den Bau benötigten öffentlichen Mittel zuzuteilen hatte, mit einer Baubetreuung durch B [REDACTED] nicht einverstanden war, sondern eine Baubetreuung durch die Beklagte forderte.

Darauf schrieb die Beklagte den Interessenten, darunter auch dem Vater der Klägerin als deren Vertreter, am 13. und 20. März 1957, sie sei bereit, die Betreuung des Bauvorhabens zu übernehmen. Falls die Klägerin den Wunsch habe, die Betreuung durch sie in Anspruch zu nehmen, müßten

Verträge nach den anliegenden Mustern eines Betreuungsvertrages nebst Zusatzvereinbarung abgeschlossen werden. Die Klägerin solle umgehend mitteilen, ob sie nach wie vor auf die für sie reservierte Wohnung reflektiere.

Darauf antwortete die Klägerin am 25. März 1957, daß sie ihre Beteiligung an dem Bauvorhaben aufrecht erhalte. In der Folgezeit kam es aber zwischen den Parteien nicht zur Unterzeichnung des übersandten Betreuungsvertrages.

Im Jahre 1958 erwarb die Beklagte selbst das Eigentum an den beiden Baugrundstücken und errichtete in der Folge darauf im eigenen Namen ein Haus mit 15 Eigentumswohnungen, welche sie dann an einzelne Interessenten verkaufte.

Auch dem Vater der Klägerin übersandte sie am 7. November 1958 einen entsprechenden formularmäßigen Vertragsentwurf, wonach die Klägerin eine der Eigentumswohnungen kaufen sollte.

Die Klägerin lehnte dieses Vertragsangebot ab. Sie wollte selbst Bauherr sein und bestand daher zunächst darauf, daß die Beklagte ihr (vor Errichtung des Hauses) einen entsprechenden Miteigentumsanteil am Baugrundstück übertrage, wie es anfangs geplant gewesen war. Das lehnte die Beklagte ab.

Nach längerem Briefwechsel schrieb die Klägerin schließlich am 20. April 1959, sie sei mit der Übertragung "des Kaufeigentums" (an der fertigen Wohnung, ohne vorherige Übertragung eines Anteils am Baugrundstück) unter bestimmten Voraussetzungen einverstanden. Die Beklagte antwortete am



24. April 1959, sie habe erfahren, daß der Vater der Klägerin beabsichtige, Strafanzeige wegen Untreue zu erstatten. Sie lehne es daher ab, mit der Klägerin einen Vertrag zu schließen.

Am 5. Mai 1959 erstattete der Vater der Klägerin Strafanzeige wegen Untreue gegen den damaligen Geschäftsführer der Beklagten, Rechtsanwalt Dr. F. [REDACTED], und zwar wegen seines Verhaltens bei dem genannten Bauvorhaben. Das Verfahren wurde im März 1960 eingestellt. Die Beschwerde des Vaters der Klägerin an den Generalstaatsanwalt blieb erfolglos. Darauf beantragten die Klägerin und ihr Vater gerichtliche Entscheidung nach § 172 StPO. Dieser Antrag wurde vom Oberlandesgericht als unbegründet verworfen.

Nunmehr erhob die Klägerin Klage auf Schadensersatz, weil sie infolge schuldhafter Vertragsverletzung der Beklagten, mindestens aber infolge Verschuldens der Beklagten bei den Vertragsverhandlungen nicht die billige Eigentumswohnung am E. [REDACTED], sondern erst später eine andere, teurere Eigentumswohnung erworben habe. Statt dafür zu sorgen, daß die Interessenten Eigentümer der Baugrundstücke und Bauherren würden, habe die Beklagte die Baugrundstücke vertrags- und treuwidrig selbst erworben und bebaut.

Den nebst Zinsen eingeklagten Teilbetrag von 1.100 DM rechtfertigt die Klägerin in erster Linie damit, daß sie für ihre jetzige Eigentumswohnung nochmals eine Vermittlungsgebühr von 750 DM habe zahlen müssen. Wegen des Restbetrages und hilfsweise macht sie einmal geltend, ihr sei ein Schaden von 892,08 DM dadurch entstanden, daß für ihre jetzige Eigentumswohnung nur ein geringeres Lastenausgleichs-

darlehen bewilligt worden sei. Zum anderen beruft sie sich auf einen Schaden von 679 DM, den sie infolge ungünstigerer Finanzierungsbedingungen bei ihrer jetzigen Eigentumswohnung erlitten habe. Ihren Gesamtschaden hält sie für noch wesentlich höher.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt und negative Feststellungswiderklage erhoben. Sie hat die Auffassung vertreten, zwischen ihr und der Klägerin sei kein Vertrag und auch kein Vorvertrag zustandegekommen. Sie (Beklagte) habe keine ihr bei den Vertragsverhandlungen mit der Klägerin obliegenden Pflichten verletzt. Die Klägerin sei auch nicht geschädigt.

Die Klägerin hat Abweisung der Widerklage beantragt.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt die Klägerin ihre früheren Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht stellt fest, daß zwischen den Parteien kein Vertrag, auch kein Vorvertrag, zustandegekommen ist. Das läßt keinen Rechtsfehler erkennen, wird auch von der Revision nicht angegriffen.

Das Berufungsgericht verneint weiter eine Schadensersatzpflicht der Beklagten aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen. Dagegen wendet sich die Revision, jedoch ohne Erfolg.

1.) Sie sieht eine Treupflichtverletzung der Beklagten darin, daß diese die unbebauten Grundstücke selbst zu Eigentum erworben und bebaut hat, statt dafür zu sorgen, daß, wie zunächst von B. [REDACTED] vorgesehen, die Klägerin und die übrigen Interessenten vor Baubeginn Grundstückseigentümer und Bauherren wurden. Zu dem letzteren Verfahren war aber die Beklagte gegenüber der Klägerin nicht verpflichtet.

a) Da kein Vertrag zwischen den Parteien bestand, war es der Beklagten vertraglich nicht verwehrt, die Grundstücke selbst zu erwerben und zu bebauen, selbst wenn das für die Klägerin weniger günstig gewesen sein sollte als die Ausführung des ursprünglichen Planes von B. [REDACTED]. Aus diesem Grunde liegen die Ausführungen der Revision, die solche Nachteile für die Klägerin dartun sollen, neben der Sache.

Vertragsverhandlungen, auch wenn sie sich über längere Zeit erstrecken, führen nämlich grundsätzlich nicht dazu, die Entschliebungsfreiheit der Verhandelnden über Abschluß oder Nichtabschluß des Vertrages einzuengen. Es kann für sich allein nicht als schuldhaftes, zum Schadensersatz verpflichtendes Verhalten einer Partei angesehen werden, wenn sie einen Vertragsabschluß schließlich ablehnt. Vielmehr kann der, der die Verhandlungen abgebrochen hat, nur dann zum Ersatz des Vertrauensschadens verpflichtet sein, wenn er durch sein früheres Verhalten in dem anderen Teil schuldhaft das Vertrauen geweckt oder genährt hat, der Vertrag werde mit Sicherheit zustandekommen (vgl. die Urteile des Senats VII ZR 224/60 vom 17. Mai 1962 = WM 1962, 936;

VII ZR 35/61 vom 12. Juli 1962; VII ZR 90/61 vom 20. September 1962 = WM 1962, 1174; VII ZR 146/61 vom 8. Oktober 1962 und VII ZR 128/61 vom 14. Februar 1963).

Diese Voraussetzungen sind nach dem vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellten Sachverhalt nicht gegeben.

b) Etwas anderes gilt hier auch nicht mit Rücksicht auf die §§ 61, 56 Abs. 1 des II. WoBauG. Nach dieser Vorschrift darf der Bauherr das Verlangen eines geeigneten Bewerbers, mit ihm einen Veräußerungsvertrag über eine Kaufeigentumswohnung (zu diesem Begriff vgl. § 12 Abs. 2 aaO) unter angemessenen Bedingungen abzuschließen, nur ablehnen, wenn ein wichtiger Grund in der Person oder in den Verhältnissen des Bewerbers vorliegt.

Hierzu führt das Berufungsgericht aus: Es könne offen bleiben, ob der Brief der Klägerin vom 20. April 1959 überhaupt ein Vertragsangebot "zu angemessenen Bedingungen" enthalten habe. Jedenfalls sei die Beklagte berechtigt gewesen, einen Vertragsschluß mit der Klägerin abzulehnen mit Rücksicht auf die (vom Vater der Klägerin damals bereits beabsichtigte, kurz darauf erstattete, von der Klägerin von Anfang an gebilligte und später auch selbst weiterverfolgte) Strafanzeige gegen den damaligen Geschäftsführer der beklagten GmbH.

Die Revision meint, persönliche Spannungen zwischen der Klägerin und dem Geschäftsführer der Beklagten dürften nicht als wichtiger Grund im Sinne des § 56 Abs. 1 aaO angesehen werden. Das Berufungsgericht habe zu Unrecht den Geschäftsführer mit der beklagten GmbH gleichgesetzt.

Es habe auch nicht berücksichtigt, daß die Vertragsablehnung der Beklagten zeitlich vor der Strafanzeige liege.

Diese Rügen sind nicht begründet.

aa) Mit Recht weist das Berufungsgericht darauf hin, daß zwischen dem Erwerber einer Kaufeigentumswohnung und der veräußernden Baugesellschaft, insbesondere wenn sie auch nach der Veräußerung die Verwaltung des Hauses beibehält, wie es unstreitig hier vorgesehen war, ein besonderes Vertrauensverhältnis bestehen muß. Die Beklagte durfte dieses Vertrauensverhältnis als zerstört ansehen, sobald sie von der Absicht des Vaters der Klägerin erfuhr, demnächst gegen ihren Geschäftsführer Strafanzeige zu erstatten, und zwar gerade wegen der hier in Betracht kommenden Vorgänge. Sie durfte das erst recht annehmen, nachdem die Anzeige bald darauf im Einvernehmen mit der Klägerin tatsächlich erstattet und vom Vater sowie von der Klägerin selbst hartnäckig weiterverfolgt wurde.

bb) Soweit es um das Vertrauensverhältnis der Parteien geht, kann nicht auf die Beklagte als juristische Person, sondern muß auf ihren damaligen Geschäftsführer abgestellt werden. Der Geschäftsführer ist das Organ der GmbH, durch welches sie handelt. Das Vertrauen des Geschäftsführers ist rechtlich als Vertrauen der GmbH zu werten. Schwindet das Vertrauen des Geschäftsführers gegenüber einem Dritten, so bedeutet das auch den Vertrauensschwund zwischen der GmbH und dem Dritten. Das gilt mindestens dann, wenn - wie hier in der fraglichen Zeit - die GmbH nur einen Geschäftsführer hat.

cc) Unerheblich ist, daß die Anzeige noch nicht erstattet war, als die Beklagte mit Schreiben vom 24. April 1959 den Vertragsschluß ablehnte. Unstreitig hatte der Vater der Klägerin bereits damals die Absicht, die Strafanzeige alsbald zu erstatten, was er dann auch getan hat. Bei diesem Sachverhalt durfte das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß annehmen, daß das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien schon in dem Augenblick vernichtet war, als die Beklagte von der Absicht des Vaters der Klägerin erfuhr und mit Recht annehmen konnte, daß das im Einvernehmen mit der Klägerin geschehen werde.

c) Der von der Revision gerügte angebliche Widerspruch im Berufungsurteil besteht nicht. Das Berufungsgericht hat vielmehr zutreffend dargelegt, daß zwar schon Vertragsverhandlungen gewisse Sorgfalts- und Aufklärungspflichten der Verhandelnden begründen, deren schuldhafte Verletzung sie zum Ersatz des Vertrauensschadens verpflichten kann, daß aber Erfüllungsansprüche erst nach Abschluß des Vertrages entstehen können.

2.) Das Berufungsgericht nimmt an, die Beklagte sei auf Grund der Vertragsverhandlungen verpflichtet gewesen, ihre Absicht (zum Selbsterwerb der Baugrundstücke und zu deren Bebauung im eigenen Namen) der Klägerin rechtzeitig mitzuteilen, damit diese sich darauf hätte einstellen und die Grundstücke u.U. hätte selbst erwerben können.

Diese der Klägerin günstige Auffassung soll im folgenden zu Grunde gelegt werden. Gleichwohl kann die Revision keinen Erfolg haben.

Das Berufungsgericht entnimmt der Beweisaufnahme, die Beklagte habe im Frühjahr 1957 durch ihren Angestellten U[REDACTED] der Klägerin mitgeteilt, daß sie (Beklagte) "sich mit dem Gedanken trage", die Grundstücke selbst zu erwerben, um die Eigentumswohnungen dann "von der Stange" zu verkaufen.

a) Die Revision meint, "sich mit dem Gedanken tragen" sei weniger als "Absicht" oder "Plan".

Ob das zutrifft, kann auf sich beruhen. Jedenfalls durfte nach der Mitteilung U[REDACTED] die Klägerin nicht mehr darauf vertrauen, die Beklagte werde sich weiter an den ursprünglichen Plan halten, den Interessenten das Eigentum an den unbebauten Grundstücken verschaffen und sich beim Bauen auf die Betreuung der Interessenten als Bauherren beschränken.

b) Daran ändert auch der Umstand nichts, daß der Vater der Klägerin der Äußerung U[REDACTED] sofort widersprochen hat. Selbst wenn U[REDACTED] sich auf diesen Widerspruch hin nicht weiter geäußert haben sollte, so mußte die Klägerin sich doch durch die vorangegangene Äußerung U[REDACTED] als gewarnt betrachten und durfte sein Schweigen auf den Widerspruch ihres Vaters nicht dahin auffassen, daß die Beklagte endgültig anderen Sinnes geworden sei. Für eine solche Annahme fehlte der Klägerin jeder rechtfertigende Anhaltspunkt.

c) Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Vater der Klägerin einige Monate später von B[REDACTED] nochmals über die wahren Absichten der Beklagten unterrichtet worden ist.

Das greift die Revision nicht an, meint aber, es wäre Sache der Beklagten gewesen, ihre eigene Kaufabsicht der Klägerin nochmals mitzuteilen.

Dazu hatte die Beklagte jedoch nach dem Vorangegangenen keinen Anlaß.

d) Die Revision meint, die Klägerin habe - entgegen der Annahme des Berufungsgerichts - aus der Rückzahlung der an B██████ gezahlten 5.000 DM keinen Schluß auf eigene Kaufabsichten der Beklagten zu ziehen brauchen.

Auf die zusätzliche und nur nebenbei gemachte Bemerkung des Berufungsgerichts kommt es aber nicht an, da die Klägerin nach dessen Feststellungen schon durch die Mitteilung Ulrichs genügend gewarnt sein mußte.

3.) In einer Hilfsbegründung verneint das Berufungsgericht ein Verschulden der Beklagten.

Da aber nach dem oben Gesagten bereits eine objektive Pflichtverletzung der Beklagten vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint ist, braucht auf diese Hilfsbegründung und auf die von der Revision dagegen erhobenen Angriffe nicht mehr eingegangen zu werden.

4.) Aus demselben Grunde kann auf sich beruhen, ob der Klägerin ein Schaden dadurch entstanden ist, daß sie von der Beklagten keine Eigentumswohnung erworben, sondern sich später eine andere Eigentumswohnung beschafft hat.

Es sei nur darauf hingewiesen, daß die Klägerin ihren Schaden so berechnet, als ob sie gegen die Beklagte Anspruch

auf Verschaffung einer Eigentumswohnung gehabt hätte. Das aber hatte sie gerade nicht, da ein Vertrag zwischen den Parteien nicht bestand und die Beklagte auch nicht zum Abschluß eines solchen Vertrages verpflichtet war. Aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen könnte die Klägerin allenfalls Ersatz des Vertrauensschadens beanspruchen, nicht aber Schadensersatz wegen Nichterfüllung fordern (vgl. Urteil des Senats vom 8. Januar 1962 = WM 1962, 347).

Unter diesen Umständen kommt es auch auf den von der Beklagten als übergangen gerügten Beweisantritt (Vorlage der Gesamtabrechnung der Beklagten über das Bauvorhaben E [REDACTED]) nicht an.

5.) Nach alldem ist die Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Glanzmann

Rietschel

Erbel

Meyer

Vogt