

VII ZR 229/59

Verkündet am 7. Juli 1960  
 Woitscheck, Justizobersekretär  
 als Urkundsbeamter der Geschäfts-  
 stelle.

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

des Immobilienmaklers Georg M ü [REDACTED], M [REDACTED],  
 G [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Widerklägers, Berufungsklägers  
 und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Gesellschaft zur Verwertung von Grundstücken mbH. i.L.,  
 Fr [REDACTED]/Ma [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch  
 den Liquidator Rechtsanwalt Dr. W. K [REDACTED], M [REDACTED] [REDACTED], P [REDACTED]-  
 platz [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte, Berufungsbeklagte  
 und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] -

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-  
 liche Verhandlung vom 7. Juli 1960 unter Mitwirkung des  
 Senatspräsidenten Glanzmann und der Bundesrichter Rietschel,  
 Dr. Heimann-Trosien, Erbel und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das am 16. Januar  
 1959 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des  
 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München  
 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin war bei Ende des Kriegs Eigentümerin eines in Ohlstadt gelegenen Geländes von etwa 130 000 qm. Sie war bereit, Siedlern Grundstücke durch Bestellung eines Erbbaurechts auf 99 Jahre gegen Erbbauzins zu überlassen. Infolgedessen erteilte sie am 1. Januar 1948 dem Beklagten den Auftrag, die Vergebung eines Siedlungsgeländes von rund 90 000 qm durch Bestellung von Erbbaurechten zu vermitteln. Der Auftrag sollte ein Alleinauftrag sein und war bis zum 31. Dezember 1948 befristet. Die Maklergebühren sollten die Siedler tragen. Die Klägerin wollte dabei mit der Siedlung nichts weiter zu tun haben und auch keine finanziellen Verpflichtungen übernehmen. Der Beklagte sollte die Aufschließung des Geländes betreiben und die ihm dadurch entstehenden Unkosten auf die Weise hereinholen, daß er bei Abschluß der Verträge mit den Siedlern außer seiner Vermittlungsgebühr von diesen noch ein sogenanntes Einstiegsgeld von 0,20 bis 0,30 DM/qm erhob.

Am 18. Februar 1948 bestätigte die Klägerin in einer schriftlichen Erklärung, daß der Beklagte zusammen mit dem Rechtsberater der Siedler, dem Rechtsanwalt Dr. F., und dem Architekten H. allein berechtigt sei, mit den Vorarbeiten für die Siedlung zu beginnen. Am 1. Januar 1949 erteilte die Klägerin dem Beklagten neuerdings einen gleichlautenden Vermittlungsauftrag bis zum 31. Dezember 1949. Außerdem vereinbarten die Parteien am 22. November 1948, daß der Beklagte für die Klägerin kostenlos die Pacht- bzw. Erbbauzinsen der Siedler einziehen solle.

Am 8. Februar 1950 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, daß sie den Vertrag nicht mehr erneuere. In dem sich daran anschließenden Schriftwechsel wies sie darauf hin, daß zwischen den Parteien keine vertraglichen Beziehungen

- 3 -

mehr bestünden und daß die Vergebung des Geländes an die Siedler nicht mehr durch die Erhebung von Einstiegs geldern erschwert werden dürfe (Schreiben vom 3. März und 19. Juli 1951).

Von der Siedlung wurde nur der sogenannte Bauabschnitt I mit ungefähr 35 Siedlerstellen fertiggestellt. Die weiteren Bauabschnitte II und III wurden nicht mehr besiedelt.

Die Klägerin verlangte von dem Beklagten 194,42 DM für eingezogene Pachtzinsen. Insoweit ist der Rechtsstreit erledigt.

Der Beklagte hat Widerklage erhoben mit dem Antrag, die Klägerin zur Zahlung von 300 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Er hat dazu vorgetragen, die Klägerin habe, wie sich aus dem Schreiben vom 18. Februar 1948 ergebe, ihm das alleinige Recht der Aufschließung des Geländes übertragen; diese Aufschließung habe der Beklagte auf eigene Kosten durchführen müssen und habe sich nur dadurch schadlos halten können, daß er von den Siedlern die Vermittlungsgebühren und Einstiegs gelder erhielt. Dadurch, daß die Klägerin ihm nach dem 31. Dezember 1949 die Erhebung von Einstiegs geldern verboten habe, sei ihm dies unmöglich gemacht worden. Die Klägerin habe durch ihr Verhalten gegen ihre Vertragspflichten verstoßen, denn Grundlage des Vertrags sei stets gewesen, daß das ganze Gelände besiedelt werde. Der Beklagte habe für die Aufschließung der Grundstücke erhebliche Gelder aufgewandt, er habe bei Vollbesiedlung des Geländes mit einem Eingang von Vermittlungsgebühren und Einstiegs geldern in Höhe von 38.900 DM rechnen dürfen; durch das Verhalten der Klägerin habe er nur etwa 8.000 DM hereinbekommen. Sein Schaden betrage also mehr als 30.000 DM. Die Klägerin sei ihm zum Ersatz dieses Schadens verpflichtet, von dem er die mit der Widerklage eingeklagten 300 DM als Teilbetrag geltend

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



maße. Der Beklagte stützt seinen Anspruch weiterhin auch noch auf ungerechtfertigte Bereicherung, weil die Grundstücke der Klägerin durch die von ihm auf seine Kosten veranlaßte Aufschließung erheblich im Wert gestiegen seien. Außerdem macht der Beklagte hilfsweise einen Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag geltend.

Die Klägerin hat Abweisung der Widerklage und ferner beantragt, festzustellen, daß dem Beklagten auch über die verlangten 300 DM hinaus kein Anspruch zustehe. Sie ist der Auffassung, daß nach dem 31. Dezember 1949 keinerlei vertragliche Verpflichtungen der Klägerin mehr bestanden hätten, insbesondere nicht die Verpflichtung, dem Beklagten die Vermittlung von Siedlerstellen weiter zu ermöglichen.

Der Beklagte hat Abweisung der Feststellungsklage beantragt.

Das Landgericht hat die Widerklage abgewiesen und der Feststellungsklage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seine Anträge weiter. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

#### Entscheidungsgründe:

1) Der Beklagte macht einen Anspruch aus positiver Vertragsverletzung geltend. Das Berufungsgericht hat einen solchen verneint. Es ist der Auffassung, daß die Klägerin durch die Verträge vom 1. Januar 1948 und vom 1. Januar 1949 nur bis zum 31. Dezember 1949 gebunden gewesen sei. Es stellt fest, daß in dieser Zeit die Klägerin keine Verträge mit Siedlern ohne die Vermittlung des Beklagten abgeschlossen und dem Beklagten auch nicht verwehrt hat, von den Siedlern

Einstieggelder zu erheben. Diese Feststellung wird von der Revision nicht angegriffen.

Das Berufungsgericht führt weiter aus, die mit dem Beklagten abgeschlossenen Verträge hätten die Vermutung der Vollständigkeit für sich. Der Beklagte habe nicht beweisen können, daß die Klägerin sich noch für die Zeit nach dem 31. Dezember 1949 verpflichtet habe, ihm das Recht der Aufschließung und Vergebung des Siedlungsgeländes allein zuzuerkennen. Auch dem Schreiben der Klägerin vom 18. Februar 1948 könne eine solche Verpflichtung nicht entnommen werden. Es möge sein, daß die Parteien bei Abschluß der Verträge angenommen hätten, die Siedlung könne vollständig durchgeführt werden und der Beklagte könne dadurch seine durch die Aufschließung des Geländes entstandenen Kosten voll hereinholen. Das sei aber nicht zum Vertragsinhalt gemacht worden, denn die Verträge seien ausdrücklich zeitlich begrenzt gewesen, ihre Geltung sei also unabhängig davon gewesen, ob es gelinge, die Siedlung vollständig zu errichten.

Diese von dem Berufungsgericht auf Grund einer eingehenden Beweiswürdigung getroffene Auslegung der vertraglichen Abmachungen zwischen den Parteien läßt keinen Rechtsfehler erkennen.

Was der Beklagte mit der Revision hiergegen vorbringt, sind lediglich unzulässige Angriffe gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts. Insbesondere geht der Hinweis des Beklagten auf das Schreiben der Klägerin vom 18. Februar 1948 fehl. Diesem Schreiben brauchte das Berufungsgericht nicht zu entnehmen, daß sich die Klägerin unabhängig von den zeitlich befristeten schriftlichen Verträgen noch zeitlich unbefristet verpflichten wollte, dem Beklagten die Aufschließung des Geländes und die Hereinholung seiner Unkosten durch Ver-

mittlung von Siedlerstellen und Erhebung von Einstiegsgeldern zu ermöglichen.

Zu einer nochmaligen Vernehmung des Architekten Hirschel hatte das Berufungsgericht keine Veranlassung. Die Revisionsbegründung läßt übrigens nicht erkennen, welcher Beweisantrag übergangen sein soll.

Das Verhalten der Klägerin verstieß auch nicht gegen Treu und Glauben. Die Verträge waren befristet bis zuletzt zum 31. Dezember 1949 abgeschlossen. Der Beklagte mußte mit der Möglichkeit rechnen, daß sie nicht verlängert würden. Das ganze Geschäft war, wie er erkennen mußte, für ihn mit dem Risiko behaftet, daß er die von ihm aufgebrauchten Aufwendungen für die Aufschließung des Geländes während der Vertragszeit möglicherweise nicht voll hereinholen konnte. Wollte er diesem Risiko entgehen, so hätte er langfristige Verträge abschließen oder sich auf andere Weise sichern müssen. Dazu hätte er umso mehr Anlaß gehabt, als die Klägerin - wie unbestritten - stets zum Ausdruck gebracht hatte, daß sie im Zusammenhang mit der Besiedlung des Geländes keinerlei finanzielle Verpflichtungen übernehmen wolle. Unter diesen Umständen konnte der Beklagte nicht nach Treu und Glauben verlangen, daß die Klägerin die vertraglichen Beziehungen nach dem 31. Dezember 1949 noch fortsetzte.

Aus einem etwaigen Wegfall der Vertragsgrundlage kann ein Schadensersatzanspruch nicht hergeleitet werden. Auch aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen kann der Beklagte nichts für sich herleiten. Die Klägerin hat, wie das Landgericht (S. 10 seines Urteils) feststellt, bei dem Beklagten nicht das Vertrauen erweckt, daß die Vertragsbeziehungen noch nach dem 31. Dezember 1949 fortgesetzt werden. Der Beklagte ist weder in seiner

Berufungs- noch in seiner Revisionsbegründung hierauf zurückgekommen.

2) Damit entfällt auch der von dem Berufungsgericht mit zutreffenden Gründen abgelehnte Bereicherungsanspruch des Beklagten, denn der Rechtsgrund für die von dem Beklagten durchgeführte Aufschließung des Geländes war nicht die für ihn gewinnbringende volle Besiedlung, sondern lediglich das mit dem Risiko der Nichtverlängerung behaftete Vertragsverhältnis zwischen den Parteien. Es bedarf deshalb keiner Feststellung, ob und inwieweit die Klägerin durch die von dem Beklagten vorgenommene Aufschließung des Geländes möglicherweise bereichert worden ist.

3) Mit Recht hat das Berufungsgericht auch einen Anspruch des Beklagten aus Geschäftsführung ohne Auftrag abgelehnt, weil es an der Führung eines Geschäfts für die Klägerin gefehlt habe. Insoweit hat der Beklagte das Urteil nicht angegriffen.

- 8 -

4) Die Revision ist deshalb als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Glanzmann

Rietschel

Heimann-Trosien

Erbel

Finke