

Verkündet am 29. April 1963  
Woitscheck, Justizobersekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

2188 064

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

In dem Rechtsstreit

des Architekten Günter R., B-S,  
H-str.

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die B V eGmbH, vertreten durch die Vor-  
standsmitglieder Direktoren Gerhard F.,  
Eduard K. und Arthur T., B-O,  
W Straße,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-  
liche Verhandlung vom 29. April 1963 unter Mitwirkung der  
Bundesrichter Dr. Winkelmann, Rietschel, Dr. Heimann-Trosien,  
Hubert Meyer und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil  
des 6. Zivilsenats des Kammergerichts vom  
5. Dezember 1961 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Ent-  
scheidung, auch über die Kosten der Revision,  
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger erwart zusammen mit drei anderen Personen Anfang 1956 das Grundstück B■■■■■■■■■■, H■■■■■■■■■■straße ■■■■. Er und die anderen Miteigentümer wollten das auf dem Grundstück stehende, teilweise zerstörte Gebäude wieder aufbauen. Sie veranschlagten die Baukosten auf rund 300.000 DM. Dieser Betrag sollte durch Darlehen des Berliner Pfandbriefamts von 200.000 DM und der Leonberger Bausparkasse von 60.000 DM gegen Bestellung von Hypotheken sowie durch Mieterdarlehen von insgesamt rund 48.000 DM aufgebracht werden.

Das Pfandbriefamt sagte ein Darlehen von 200.000 DM zu. Die vier Eigentümer bestellten für das Pfandbriefamt eine erststellige Hypothek über 200.000 DM. Es war zunächst nur bereit, das Darlehen nach Gebrauchsabnahme auszusahlen. Vor Gebrauchsabnahme wollte es Zahlungen nur leisten, wenn ein anderes Geldinstitut die Zwischenfinanzierung übernahm. Nach Verhandlungen mit der Beklagten erklärte diese in einem Schreiben vom 9. Juli 1956, daß an die von den anderen Eigentümern bevollmächtigte Miteigentümerin Frau R■■■■■■■■■■ gerichtet war, sich bereit, einen Zwischenkredit von 70.000 DM zu gewähren.

Dem Berliner Pfandbriefamt, dem dieses Schreiben vorgelegt wurde, genügte die in ihm enthaltene Erklärung nicht. Es machte vielmehr die vorzeitige Auszahlung von Teilbeträgen der Darlehnvaluta davon abhängig, daß ihm eine Erklärung der Beklagten vorgelegt werde, in der diese bestätige, daß sie das Bauvorhaben bis zur Gebrauchsabnahme zwischenfinanzieren werde.

Nach einer Besprechung, die der Kläger für die Miteigentümer mit dem Filialleiter S■■■■■■■■■■ der Beklagten

führte, stellte diese am 11. Juli 1956 folgende an das Pfandbriefamt gerichtete Bescheinigung aus:

"In der Wiederaufbau-Angelegenheit des Grundstücks H. [REDACTED] Str. [REDACTED] / Ecke U. [REDACTED] Str. [REDACTED] bestätigen wir hiermit, daß wir uns den Eigentümern gegenüber ... bereit erklärt haben, die Bauarbeiten bis zur Gebrauchsabnahme der Wohnungen zwischenzufinanzieren".

Die Bescheinigung wurde dem Kläger ausgehändigt und von ihm dem Pfandbriefamt überbracht.

Die Eigentümergrundschild über 200.000 DM und der Anspruch auf Auszahlung der Darlehenssumme gegen das Pfandbriefamt wurden der Beklagten abgetreten. Die Beklagte eröffnete für die Grundstückseigentümer ein Debetkonto (Nr. 4097) und zahlte ab 18. Juli 1956, während die Bauarbeiten im Gange waren, laufend Beträge zu Lasten des Kontos aus. Mit den vom Pfandbriefamt entsprechend dem Fortschreiten des Baus ausgezahlten Beträgen füllte die Beklagte das Konto mehrfach wieder auf. Das Pfandbriefamt hat einschließlich der als Damnum sowie für Zinsen und Verwaltungskosten einbehaltenen Beträge bis zum 8. Dezember 1956 insgesamt 115.000 DM geleistet und danach nichts mehr ausgezahlt.

Auch die Beklagte stellte ihre Zahlungen an die Miteigentümer ein (nach S. 19 BU Ende Oktober 1956). Sie ließ sich das Schreiben vom 11. Juli 1956 am 3. Dezember 1956 vom Pfandbriefamt zurückgeben. Verhandlungen der Parteien über die Fortsetzung der Zwischenfinanzierung blieben erfolglos. Der Debetsaldo des Baukontos Nr. 4 [REDACTED] betrug am 31. Dezember 1956 71.933,22 DM.

Die Miteigentümer, die Ende Oktober 1956 die Bauarbeiten eingestellt hatten, veräußerten, nachdem das

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



Pfandbriefamt die Kündigung der Hypothek angedroht hatte, das Grundstück im Februar 1957, um eine Zwangsversteigerung zu vermeiden.

Der Kläger macht geltend: Die Beklagte habe sich am 11. Juli 1956 verpflichtet, den Bauherren für die gesamte Bauzeit und für die gesamten Baukosten einen Zwischenkredit zu gewähren. Ende Oktober 1956 habe sie sich geweigert, weiter Kredit zu geben, und damit ihre Kreditzusage schuldhaft verletzt. Ohne dieses Verhalten der Beklagten wäre der Bau vom Kläger und seinen Miteigentümern vollendet worden. So aber sei ihnen erheblicher Schaden entstanden, weil sie das Grundstück unter Wert hätten verkaufen müssen und ihnen jährlich ein Reinertrag von mindestens 7.000 DM entgangen sei. Die Beklagte habe sie ferner schuldhaft dadurch geschädigt, daß sie über einen Teilbetrag von 14.354,20 DM des ihr vom Pfandbriefamt überwiesenen Geldes unbefugt anderweitig verfügt und diesen Betrag auf andere Konten, zum größten Teil auf das Privatkonto des Klägers, umgebucht habe.

Im vorliegenden Rechtsstreit nimmt der Kläger, der sich die Schadensersatzansprüche seiner Miteigentümer hat abtreten lassen, die Beklagte wegen eines Teilbetrags des angeblich entstandenen Schadens in Anspruch. Er hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 6.100 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie steht auf dem Standpunkt, daß sie nur verpflichtet gewesen sei, Zwischenkredit gemäß der Zusage vom 9. Juli 1956 in Höhe von 70.000 DM zu gewähren, und daß sie diese Verpflichtung erfüllt habe. Am 11. Juli 1956 sei ihre Kreditzusage nicht erweitert worden.

Die Beklagte hat hilfsweise mit einer Gegenforderung von 13.047,28 DM aus einem dem Kläger auf seinem Privatkonto gewährten Kredit aufgerechnet.

Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Anspruch auf Zahlung von 6.100 DM nebst Zinsen weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Meinung, daß die Beklagte einen Zwischenkredit nur gemäß dem Inhalt des Schreibens vom 9. Juli 1956 zugesagt habe. Die hierdurch übernommene Verpflichtung sei der Höhe nach auf den Betrag von 70.000 DM und zeitlich bis zur vollständigen Valutierung des vom Pfandbriefamt zugesagten Darlehens von 200.000 DM begrenzt gewesen. Diese Verpflichtung habe die Beklagte erfüllt.

Durch das Schreiben vom 11. Juli 1956 sei die Kreditzusage nicht erweitert worden. Das an das Pfandbriefamt gerichtete Schreiben enthalte keine Verpflichtungserklärung gegenüber dem Kläger. Eine Verpflichtung diesem gegenüber sei auch nicht durch einen - mit dem Pfandbriefamt geschlossenen - Vertrag zugunsten Dritter, d.h. des Klägers und seiner Miteigentümer, begründet worden. Das Pfandbriefamt habe die Erklärung nur dahin verstehen können, daß sich die Beklagte bereits zur Zwischenfinanzierung verpflichtet habe, nicht aber dahin, daß sie sich erst mit dem Schreiben verpflichten wolle.

Durch das Ausstellen der Bescheinigung habe die Beklagte auch nicht dem Kläger gegenüber zu erkennen gegeben, daß sie bereit sei, die Bauarbeiten bis zur Gebrauchsabnahme zwischenzufinanzieren. In diesem Sinne habe der Kläger das Verhalten der Beklagten nicht auffassen können. Ihm sei aus den vorangegangenen Verhandlungen bekannt gewesen, daß die Beklagte sich nur nach Billigung durch ihren Kreditausschuß und unter schriftlicher Festlegung der einzelnen Kreditbedingungen, namentlich über die Sicherung des Kredits, zu verpflichten pflege. Er habe nicht erklären können, warum er sich nicht eine klare schriftliche Bestätigung der angeblich erweiterten Kreditzusage habe geben lassen.

## II.

Die Revision greift die Feststellung des Kammergerichts, daß die Kreditzusage am 11. Juli 1956 nicht erweitert worden sei, mit Erfolg an. Die Begründung, die das Berufungsgericht hierfür gibt, ist nicht haltbar.

1) Es ist nicht entscheidend, daß das Schreiben vom 11. Juli 1956 an das Pfandbriefamt gerichtet war. Das Schreiben ist auf Grund von Verhandlungen der Parteien zustande gekommen und dem Kläger ausgehändigt worden. Es steht nichts im Wege, in dem Schreiben eine verpflichtende Erklärung auch gegenüber dem Kläger und seinen Miteigentümern zu sehen, durch die die Haftung der Beklagten gegenüber der im Schreiben vom 9. Juli 1956 übernommenen erweitert wurde.

Diese Annahme ist sogar unausweichlich, wenn der Inhalt des Schreibens vom 11. Juli 1956 ernst gemeint war.

Die Verpflichtung, wie sie in dem Schreiben vom 11. Juli 1956 als übernommen bestätigt wurde, ging nach dem klaren Wortlaut über die im Schreiben vom 9. Juli 1956 enthaltene hinaus. Unstreitig hatte das Pfandbriefamt die Erklärung vom 9. Juli 1956, die der Höhe und der zeitlichen Geltung nach beschränkt war, als ungenügend bezeichnet. Es hatte eine Bescheinigung der Beklagten verlangt, daß sie bis zur Gebrauchsabnahme zwischenfinanzieren werde, und davon die vorzeitige Auszahlung von Teilbeträgen der Darlehenssumme abhängig gemacht. Daraus war auch für die Beklagte klar zu erkennen, daß das Pfandbriefamt eine Zwischenfinanzierung für das gesamte Bauvorhaben bis zur Gebrauchsabnahme und damit eine Kreditzusage verlangte, die anders als im Schreiben vom 9. Juli 1956 nicht auf 70.000 DM und bis zur Erschöpfung des Kredits des Pfandbriefamts beschränkt war. Wenn die Beklagte sich bei dieser Sachlage bereit fand, die vom Pfandbriefamt gewünschte, weitergehende Kreditzusage zu bestätigen, so kann, falls die Parteien redlich gehandelt haben und nicht etwa das Pfandbriefamt haben irreführen wollen, der Kläger das Verhalten der Beklagten nur dahin aufgefaßt haben, daß sie nun auch wirklich so, wie sie es dem Pfandbriefamt bestätigte, bereit sei, bis zur Gebrauchsabnahme zwischenzufinanzieren.

2) Dagegen spricht nicht, daß am 11. Juli 1956 keine Sicherungen - wie im Schreiben vom 9. Juli 1956 - schriftlich festgelegt worden sind. Es war selbstverständlich, daß die Beklagte, ebenso wie hinsichtlich des Darlehens des Pfandbriefamtes, für das weiter in Aussicht genommene Darlehen der L. [REDACTED] Bausparkasse die Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung der Darlehensvaluta und der durch

Hypothekeneintragung entstehenden Eigentümergrundschild beanspruchen würde und daß die Grundstückseigentümer diesem Verlangen würden nachkommen müssen. Das konnte aber alles später, wenn die Hypothek für die Bausparkasse bestellt war, noch geregelt werden. Zunächst kam nur die Zwischenfinanzierung des Darlehens des Pfandbriefamts in Betracht; insoweit war ausreichende Sicherung schon gewährleistet. Für die weiteren Mittel, die durch Mieterdarlehen beschafft werden sollten, waren entsprechende Sicherheiten gemäß dem Schreiben der Beklagten vom 27.-April 1956 schon von Anfang an in Aussicht genommen worden.

3) Es fällt nicht ins Gewicht, ob der Kreditausschuß der Erweiterung des Kredits zugestimmt hat oder nicht. Die Wirksamkeit der Zusage nach außen, dem Kläger gegenüber, hing nicht von der internen Regelung ab, wie bei der Beklagten bei einer Kreditbewilligung zu verfahren war. Daß die am 11. Juli 1956 abgegebenen Erklärungen von Personen stammten, die solche Erklärungen nach außen wirksam nicht vornehmen konnten, hat die Beklagte nicht geltend gemacht. Nach der Aussage des Zeugen Behnke war übrigens die schriftliche Bestätigung vom 11. Juli 1956 mit zwei Unterschriften versehen, also nicht allein von dem Filialleiter Sieber erteilt worden.

4) Anders könnte allerdings möglicherweise die Bescheinigung vom 11. Juli 1956 gewertet werden, wenn die Behauptung der Beklagten zutrifft, der Kläger habe die Ausstellung der Bescheinigung nur als Formalität bezeichnet und ausdrücklich erklärt, die Verpflichtung der Beklagten solle nicht erweitert werden. Das hat der frühere Filialleiter Sieber als Zeuge bekundet, und das Landgericht hat ihm

das geglaubt; auf Grund dieser Bekundung konnte das Landgericht verneinen, daß die Beklagte am 11. Juli 1956 neue, weitergehende Verpflichtungen übernommen habe. Es wäre aus Rechtsgründen nicht zu benastanden gewesen, wenn das Berufungsgericht sich der Beweiswürdigung des Landgerichts angeschlossen und auf Grund des von diesem festgestellten Ergebnisses der Beweisaufnahmen die Klage abgewiesen hätte. Es befaßt sich jedoch mit der genannten Behauptung der Beklagten und mit dem Ergebnis der Beweisaufnahme überhaupt nicht. Das Revisionsgericht kann von sich aus nicht darauf zurückgreifen.

5) Die bisherige Begründung genügt aber wie ausgeführt nicht, um eine Erweiterung der Kreditzusage am 11. Juli 1956 zu verneinen.

### III.

Deshalb ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Sofern das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß die Beklagte sich am 11. Juli 1956 in dem vom Kläger behaupteten erweiterten Umfange zur Zwischenfinanzierung verpflichtet hat, wird es noch zu prüfen haben, ob die Beklagte sich von dieser Kreditzusage lossagen durfte und ob gegebenenfalls das Verhalten der Beklagten für den eingetretenen Schaden ursächlich war.

Auf die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts kommt es für die Entscheidung im vorliegenden Rechtszug nicht an. Es sei jedoch bemerkt, daß diese Ausführungen keinen Rechtsfehler erkennen lassen und daß der Senat die insoweit erhobenen Revisionsangriffe für unbegründet hält.

Bundesrichter Dr. Winkelmann Rietschel Heimann-Trosien  
ist infolge Urlaubs an der  
Unterschrift verhindert.

Rietschel

\_\_\_\_\_  
Meyer

Finke \_\_\_\_\_