

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 128/78

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
15. Mai 1979

Heinzelmann
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Immobilienkaufmanns Anton L. [REDACTED],
B[REDACTED]straße [REDACTED], W[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED]

g e g e n

die Eheleute Josef und Walburga R [REDACTED],
K[REDACTED]-M[REDACTED]-Ring [REDACTED], M[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Mai 1979 unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters Dr. Weber und der Richter Dunz, Dr. Steffen, Dr. Ankermann und Dr. Deinhardt

für R e c h t erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 21. März 1978 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte war zusammen mit dem inzwischen verstorbenen Dr. H. und Frau P. Verwaltungsratsmitglied der I●-Immobilien-Center - AG in Z● (im folgenden: I●), von deren 50 Aktien á 1000 sfr er selbst 10 Stück besaß. Er war darüber hinaus Geschäftsführer der Immobilien L● GmbH, die persönlich haftende Gesellschafterin der Immobilien L● GmbH & Co KG war. Diese Gesellschaft war Generalvertreterin der I● in der Bundesrepublik. Sie hatte Inkassovollmacht; über das Konto der I● bei der B● Hypotheken- und Wechselbank war der Beklagte allein Verfügungsberechtigt.

Im September 1973 - die I● war zu dieser Zeit bereits stark überschuldet - verkaufte der Beklagte als Vertreter der I● den Klägern ein Appartement auf Teneriffa zum Preise von 36.800 DM zuzüglich einer Vermittlungsgebühr von 1.840 DM. Dieses Appartement hatte sie im Jahre 1972 von der Bauherrin F● in Teneriffa gekauft; es war indessen noch nicht auf sie übertragen. In Anrechnung auf den Kaufpreis wurde den Klägern die von den derzeitigen Mietern vorausgezahlte Miete für die Zeit vom 1.11. 1973 bis 31.10.1974 in Höhe von 2.400 DM gut gebracht. Die Kläger zahlten den danach geschuldeten Kaufpreis bis Herbst 1975 auf das I●-Konto des Beklagten. Durch schriftlichen Überlassungsvertrag vom 15. Oktober 1974 übertrug dieser, wiederum als Vertreter der I●, den Klägern sämtliche Rechte aus ihrem Kaufvertrag mit der spanischen Eigentümerin des Appartements. In der Folgezeit wurde den Klägern entgegen den Zusagen des Beklagten keine Rendite mehr gut gebracht; vor allem veranlaßte er auch nicht die Übereignung auf die Kläger. Vielmehr übereigneten die beiden Schweizer Verwaltungsratsmitglieder der I● das Appartement im September 1975 an einen ihrer Großgläubiger, der ihr durch ein Darlehen von 400.000,- sfr den Ankauf der "Urbanisation", zu der jenes Appartement gehörte, ermöglicht hatte.

Die Kläger, die sich von einem Vorgehen gegen die I● nichts versprechen, verlangen von dem Beklagten als Schadensersatz Rückzahlung des Kaufpreises und der Vermittlungsgebühr sowie 3.600,00 DM entgangenen Mietzins für die Zeit vom 1.11.1974 bis zum 31.3.1976. Sie tragen vor, der Beklagte habe sie beim Kaufabschluß betrogen. Er sei nie willens gewesen, ihnen Eigentum an dem Appartement zu verschaffen, sondern habe das Geld für sich selbst vereinnahmen wollen.



Land- und Oberlandesgericht haben der Klage im wesentlichen stattgegeben. Mit der Revision erstrebt der Beklagte weiter die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält einen Betrug des Beklagten den Klägern gegenüber bei Abschluß des Kaufvertrages über das Appartement für erwiesen. Dazu führt es u.a. aus: Der Beklagte habe die Kläger darüber getäuscht, daß sie nach Zahlung des Kaufpreises und der Vermittlungsgebühr Eigentümer des Appartements, damit auch Nutznießer der seit dem 1.11.1974 daraus fließenden Rendite werden würden. Die von ihm vertretene I. sei zur Vertragserfüllung nicht ernstlich und unbedingt willens und dazu nach seiner Beurteilung bei späterer Fälligkeit auch nicht in der Lage gewesen. So habe er die äußerst schwierige finanzielle Lage der I. gekannt und dennoch nichts unternommen, um die aus dem Kaufvertrag vom September 1973 und dem Überlassungsvertrag vom 15. Oktober 1974 den Klägern erwachsenen Rechte zu sichern. Insbesondere habe er es unterlassen, die Zentrale der I. in Z. von dem Verkauf zu unterrichten. Außerdem habe er die Kläger darüber getäuscht, daß die auf sein Konto eingezahlten Gelder der I. auch zufließen würden, um die vertragsgerechte Übereignung des Appartements und den Bezug der Rendite zu erreichen. Aus all diesen äußeren Umständen lasse sich, so meint das Berufungsgericht, das Vorliegen auch des inneren Tatbestandes des Betruges bei dem Beklagten erkennen.

II.

Das hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts tragen, wie die Revision mit Recht rügt, bisher nicht dessen Annahme, der Beklagte habe sich zu Lasten der Kläger beim Abschluß des Kaufvertrages eines Betruges schuldig gemacht und hafte ihnen deshalb auf Schadensersatz gemäß §§ 823 Abs. 2 BGB, 263 StGB. Denn das Berufungsgericht hat sich mit wesentlichem Vorbringen des Beklagten, das einer betrügerischen Absicht beim Abschluß des Kaufvertrages vom September 1973 entgegenstehen könnte, nicht auseinandergesetzt (§ 286 ZPO).

1. Das Berufungsgericht schließt aus der (dem Beklagten bekannten) Überschuldung der I. zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses, diese sei nicht ernstlich und unbedingt willens, und nach dem Urteil des Beklagten bei Fälligkeit dieser Verpflichtung auch nicht in der Lage gewesen, den Vertrag durch Verschaffung des Eigentums an dem Appartement zu erfüllen. Indessen ist nicht ersichtlich, weshalb eine überschuldete Gesellschaft, die auf den Eingang von Geldern aus dem zu ihrem Geschäftskreis gehörenden Verkauf von Grundstücken angewiesen ist, solche Geschäfte nicht sollte durchführen können, zumal auch ihre Gläubiger daran ein Interesse haben werden. Gegen die Würdigung des Berufungsgerichts spricht darüber hinaus der tatsächliche Geschehensablauf: Der Beklagte, zu dessen "Verkaufskontingent" nach den internen Abmachungen innerhalb der Verwaltungsratsmitglieder der I. das den Klägern verkaufte Appartement gehörte, hatte diesen, nachdem sie einen großen Teil des Kaufpreises gezahlt hatten, die Rechte aus dem

Kaufvertrag der I● mit der spanischen Eigentümerin abgetreten. Mangels entgegenstehenden Feststellungen muß davon ausgegangen werden, daß er damit alles getan hatte, um den Klägern eine Rechtsposition zu verschaffen, aufgrund deren sie die Übertragung des Eigentums auf sich hätten erreichen können. Bis dahin jedenfalls hatte sich das (sicherlich ins Auge fallende) Risiko der Kläger, das sich aus dem Fehlen jeder Sicherheit für den vorausbezahlten Kaufpreis ergab, nicht verwirklicht. Daß unter solchen Umständen schon der Verkauf im September 1973 ohne solche Sicherheiten für sich allein hinreichend auf einen Willen des Beklagten hindeutet, die Kläger um den Kaufpreis zu prellen, indem er das Grundstück etwa anderweitig verkaufte und übereignete, kann dem Berufungsgericht nicht zugegeben werden. In diesem Zusammenhang hätte das Berufungsgericht die Tatsache würdigen müssen, daß nicht der Beklagte den Verkauf an den Großgläubiger B. im September 1975 vorgenommen hat, sondern die beiden anderen Verwaltungsratsmitglieder der I● in Z●, und zwar ohne Rückfrage bei dem Beklagten, zu dessen Verkaufskontingent das Appartement gehörte. Diese Rückfrage ist sogar bewußt unterlassen worden, wie die Zeugin P. ausgesagt hat. Auf der anderen Seite hatten die Organe der I● in Z● sich vor dem Weiterverkauf bei der spanischen Grundeigentümerin und dem I●-Büro in Teneriffa danach erkundigt, ob das Appartement noch der I● zur Verfügung stand, und mangels entgegenstehender Auskünfte, möglicherweise also guten Glaubens, an B. verkauft. Diese Umstände sind schwerlich mit der Annahme des Berufungsgerichts vereinbar, der Beklagte oder die von ihm vertretene I● hätten von vornherein nicht den

Willen und die Möglichkeit gehabt, den Klägern Eigentum an dem Appartement zu verschaffen.

Ob daran die Tatsache etwas ändert, daß der Beklagte den Verkauf an die I●-Zentrale nicht weitergemeldet hat, unterliegt ebenfalls Bedenken. Den Feststellungen des Berufungsgerichts ist schon nicht zu entnehmen, welche interne Vereinbarungen in dieser Frage zwischen den Verwaltungsratsmitgliedern der I● bestanden haben. Es kann kaum angenommen werden, daß der Beklagte, der Inkasso-Vollmacht hatte und die Zahlungen der Kläger auf das auf seinen Namen lautende Konto der I● in Deutschland für die ICA als Erfüllung annehmen durfte, die Meldung deshalb unterlassen hat, um der I● zusätzlich den Verkauf an einen anderen Käufer zu ermöglichen. Ob er selbst sich gegenüber der Gesellschaft ungerechtfertigte Vermögensvorteile verschaffen wollte, etwa um sich aus dem Kaufpreis wegen seiner ausstehenden Provisionen bezahlt zu machen, ist im Verhältnis zu den Klägern nicht ohne weiteres von Belang. Diesen gegenüber könnte der Beklagte nur dann einen Betrug begangen haben, wenn er schon bei Abschluß des Kaufvertrages darauf aus war, die Gelder für sich (oder die I●) zu behalten, ohne den Klägern einen Gegenwert, nämlich das Eigentum an dem Appartement zu verschaffen, oder aber wenn er Täuschungshandlungen in einem späteren Stadium, etwa nach Bezahlung eines großen Teiles des Kaufpreises und der Übertragung der Käuferrechte im September 1974, begangen hätte. Zu einer solchen Annahme reichen indessen die vom Berufungsgericht angeführten Indizien bisher nicht aus.

2. Der Klage kann entgegen den Ausführungen der Revisionserwiderung nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichtes auch nicht aus einem anderen Rechtsgrund stattgegeben werden.

Der Beklagte war nicht der Vertragspartner der Kläger, auch nicht "seine" L. GmbH u. Co KG. Als Vertreter der I. könnte er ihnen nur dann haften, wenn er bei den Verhandlungen über den Vertragsabschluß im September 1973 das Vertrauen der Kläger mißbraucht hätte (vgl. dazu BGH-Urt. v. 10. Juni 1964 - VIII ZR 294/62 - LM Nr. 40 zu § 278 BGB = NJW 1964, 2009 = VersR 1964, 972; Senatsurteil vom 21. März 1967 - VI ZR 164/65 - LM Nr. 4 zu § 276 [Hä7] = MDR 1967, 577; RGRK - Steffen, § 164 BGB Anm. 4 m.w.Nachw.). Solches ist bisher, wie oben ausgeführt, nicht dargetan. Insbesondere haben die Kläger bisher keine Umstände vorgetragen, aus denen sich ergeben könnte, daß sie gerade in die Person des Beklagten ein besonderes, das übliche Maß übersteigende Vertrauen gesetzt haben. Ob, wie die Revisionserwiderung unter Berufung insbesondere auf das Urteil des V. Zivilsenats BGHZ 14, 313 ff (das freilich einen Sonderfall betrifft) und das Urteil des II. Zivilsenats BGHZ 70, 337, 342 ff annimmt, unter besonderen Umständen auch eine Haftung des Vertreters gegenüber den Vertragspartnern des Vertretenen für Leistungsstörungen bei der Durchführung des Vertrages in Betracht kommt (zum Problem vgl. auch Nirk, Festschrift für Hauß, S. 267 ff), mag dahinstehen. In jedem Fall würde sie ebenfalls voraussetzen, daß der Beklagte ein besonderes Vertrauen der Kläger in Anspruch genommen hätte. Dafür ist bisher nichts Ausreichendes dargetan.

3. Das Berufungsgericht wird unter Berücksichtigung der aufgezeigten Bedenken den Sachverhalt neu zu würdigen und notfalls weiter aufzuklären haben; eine eigene Sachentscheidung ist dem Senat derzeit nicht möglich. Dabei wird es auch die von der Revisionserwiderung aufgezeigten rechtlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen und ferner gegebenenfalls weiter zu prüfen haben, ob die Kläger gegen den Beklagten einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung haben.

Dr. Weber

Dunz

Dr. Steffen

Dr. Ankermann

Dr. Deinhardt