

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_153/62

URTEIL

Verkündet am

29. Juni 1965,
Symalla,
Justizhauptsekretär,
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Oberlandesgerichtsrats Dr. Ernst K e [REDACTED],
in H [REDACTED] (We [REDACTED]), C [REDACTED] Weg [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die We [REDACTED]-L [REDACTED] Heimstätte GmbH in D [REDACTED],
Wi [REDACTED]-v [REDACTED]-V [REDACTED]-Straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch
ihren Geschäftsführer Dr. S [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Nebenintervenient: Architekt Friedrich W [REDACTED] in H [REDACTED] (We [REDACTED]),
K [REDACTED]straße [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter I. Instanz: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]
in [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juni 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm (Westf.) vom 5. Juni 1962 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage in Höhe von 3.230,84 DM und Zinsen daraus abgewiesen wurde. Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Von den Kosten des bisherigen Berufungs- und des Revisionsverfahrens hat der Kläger 2/3 zu tragen.

Im übrigen wird die Sache im Umfang der Aufhebung zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die restlichen Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte hat 1955/57 als Bauträgerin die Errichtung von Eigenheimen für Justizbedienstete auf einem

- 3 -

Gelände am Sch[REDACTED]weg in H[REDACTED] übernommen und durchgeführt.

Am 28. Mai 1956 einigten sich die Parteien mündlich dahin, daß der Kläger ein bestimmtes Eigenheim davon erhalten solle; als Eigenleistung solle er 17 500 DM erbringen, Sonderwünsche sollten auf seine Kosten berücksichtigt werden. Mit Schreiben vom 26. Juli 1956 bat der Kläger die Beklagte um die Übersendung des für ihn vorgesehenen Träger-Bewerber-Vertrages; die Übermittlung wurde von der Beklagten mit Schreiben vom 1. August 1956 "in Kürze" zugesagt, fand jedoch zunächst nicht statt. In der Folgezeit hat der Kläger einen Teilbetrag von 14 000 DM auf das Eigenkapital an die Beklagte bezahlt (Oktober/November 1956) und in größerem Umfang Sonderaufträge an die einzelnen Handwerker erteilt sowie andere Aufwendungen auf das neue Haus gemacht.

Gegen Ende 1956 kam es zwischen den Parteien wegen angeblich mangelhafter und verzögerlicher Durchführung der Bauarbeiten zu Differenzen, die in einem Schriftwechsel und mehreren Besprechungen ihren Niederschlag fanden. Unterm 12. April 1957 übersandte die Beklagte dem Kläger den Entwurf eines gerichtlich zu beurkundenden Träger-Bewerber-Vertrags nach Muster; der Kläger wünschte textliche Änderungen; die Beklagte stimmte ihnen schließlich im wesentlichen zu mit Ausnahme seines Verlangens nach einer genaueren und für ihn kontrollierbaren Festlegung des Zeitpunkts



für die Eigentumsübertragung (§ 6). Die Spannungen führten im Sommer 1957 zu einer Beschwerde des Klägers an die Außenstelle E [REDACTED] des nordrhein-westfälischen Wiederaufbauministeriums (25. Mai 1957), zur Anregung der Beklagten bei diesem Ministerium, den Kläger zu einem Verzicht auf das Eigenheim zu veranlassen und einen neuen Interessenten zu benennen (6. Juni 1957), und zur Schlüsselrückforderung der Beklagten beim Kläger (6. Juni 1957).

Am 25. Juni 1957 fand bei der Außenstelle eine Besprechung statt zwischen Vertretern des Ministeriums, dem Wohnungsbeauftragten der Justizverwaltung, der Beklagten und einem neuen Interessenten, dem damaligen Landgerichtsrat von Ha [REDACTED], in Abwesenheit des dienstlich verhinderten Klägers. Dabei wurde ein Austausch derart vereinbart, daß der Kläger bei der Beklagten ausschied und die für von Ha [REDACTED] vorgesehene anderweitige Mietwohnung erhielt, während von Ha [REDACTED] das für den Kläger vorgesehene Eigenheim übernahm. Mit Schreiben vom 1. Juli 1957, das er an das Wiederaufbauministerium richtete und abschriftlich auch der Beklagten mitteilte, erklärte sich der Kläger "in Erfüllung" seiner "Schadensminderungspflicht (§ 254 BGB)" mit von Ha [REDACTED] Eintritt an seiner Stelle einverstanden und behielt sich alle Ansprüche gegen die Beklagte (mit näherer Umschreibung) vor.

Die Beklagte zahlte an den Kläger alsbald die 14 000 DM Eigenkapital mit Zinsen und später - auf Grund eines für den Kläger siegreichen Vorprozesses

(LG Dortmund 8 O 169/68) - weitere rund 4 450 DM als Aufwendungsersatz zurück.

Im vorliegenden Verfahren begehrte der Kläger zunächst 3 230,84 DM mit Zinsen als Vertrauensschaden, nämlich Ausfall von Mieteinnahmen bei seinem B. Garagenbau, dessen Fertigstellung sich durch die Festlegung der 14 000 DM bei der Beklagten um ein Jahr verzögert habe. Das Landgericht gab der Klage statt.

Im Berufungsverfahren hat der Kläger im Weg der Anschlußberufung den Klagantrag um 6 100 DM auf 9 330,84 DM mit Zinsen erhöht; er verlangt jetzt in erster Linie den Teilbetrag eines mit mindestens 12 500 DM bezifferten Nichterfüllungsschadens, nämlich entgangene Werterhöhung des Eigenheimgrundstücks, und nur hilfsweise jenen B. Mietausfall. Das Oberlandesgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine zweitinstanzlichen Klagbegehren weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Hinsichtlich des jetzt in erster Linie begehrten

Nichterfüllungsschadens als solchen (Erfüllungsinteresse) ist die Revision unbegründet. Denn ein Rechtsanspruch gegen die Beklagte auf Übereignung des Grundstücks oder auch nur auf Abschluß eines zur Grundstücksübereignung verpflichtenden schuldrechtlichen Vertrags, etwa des Träger-Bewerber-Vertrags, stand dem Kläger nicht zu.

1. Das Berufungsgericht verneint zunächst einen gesetzlichen Abschlußzwang, etwa auf Grund der Bestimmung des § 56 II. WoBauG (die aus zeitlichen Gründen auf das umstrittene Bauvorhaben noch nicht anwendbar war, § 4 aaO) oder auf Grund landesrechtlicher Wohnungsbauförderungsbestimmungen. Insoweit ist ein Rechtsirrtum weder gerügt noch ersichtlich.

2. Die Revision nimmt eine vertragliche Bindung der Beklagten in Richtung auf Abschluß eines Kaufvertrags mit Auflassung an. Das Berufungsgericht erörtert diese Frage nicht ausdrücklich. Sie ist entgegen der Revision zu verneinen.

Zur rechtsgeschäftlichen Begründung einer Pflicht der Beklagten zur Grundstücksübereignung (Kaufvertrag) oder auch nur zum Abschluß eines darauf gerichteten Verpflichtungsgeschäfts (Kaufvorvertrag) hätte es nach § 313 BGB der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedurft, die hier fehlt. Die Revision verkennt dies nicht, meint aber, die Beklagte könne sich auf diesen Formmangel nach § 242 BGB nicht berufen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein solcher Einwand zwar in Ausnahmefällen möglich. Diese erfordern jedoch ganz besonders strenge Voraussetzungen. Die Übung mancher Bau-träger, ihren Beziehungen zu den Eigenheimbewerbern erst spät durch Vertragsbeurkundung rechtliche Wirksamkeit zu geben, ist zwar durchaus unerfreulich, genügt aber für sich allein noch nicht, um die Formvorschrift des § 313 BGB beiseite zu schieben (vgl. aus der jüngsten Zeit die zur Veröffent-lichung bestimmten Senatsurteile über Eigenheim-kaufverträge vom 29. Januar 1965, V ZR 53/64, NJW 1965, 812 m. Anm. Marschall v. Bieberstein aaO 1015, = WM 1965, 315, und vom 16. Februar 1965, V ZR 235/62, Leitsatz in BB 1965, 520). Auch der festgestellte Sachverhalt des vorliegenden Falles erfüllt die strengen Voraussetzungen für eine Aus-nahme vom Formerfordernis nicht. Ein (vom Bauträger etwa verschuldeter) Irrtum des Baubewerbers über die Formbedürftigkeit scheidet bei der juristischen Vorbildung und Berufsstellung des Klägers aus. Die Revision stellt ab auf die (formlose) Grundstücks-zusage der Beklagten gegenüber dem Kläger, ihre Berücksichtigung von Sonderwünschen des Klägers beim Bau auf seine Kosten, ihre Baudurchführung bis zur Übergabereife sowie ihre Pflicht (etwa gegenüber der Bewilligungsbehörde) zur Überlassung des Baues an (irgend) einen Justizbediensteten. Diese Umstände genügen jedoch nicht, um dem gesetzlichen Former-fordernis nach Treu und Glauben die Anerkennung zu versagen.

Hiernach hat der Kläger entgegen der Meinung der Revision zu keinem Zeitpunkt einen Rechtsanspruch auf das umstrittene Grundstück erworben, sei es unmittelbar auf Übereignung, sei es auf Abschluß eines zur Übereignung verpflichtenden Kausalgeschäfts.

3. Soweit die Revision schließlich Schadensersatzansprüche bereits aus dem Aufhebungsvertrag (vom 25. Juni/1. Juli 1957) als solchem sollte ableiten wollen, steht dem entgegen, daß diese Vereinbarung nach ihrem klaren Wortlaut und Sinn derartige Schadensersatzansprüche keineswegs begründen, sondern nur ihr Erlöschen verhindern will für den Fall, daß sie bereits anderweit begründet wurden. Infolgedessen kommt es, da es an der anderweitigen Begründung eines Anspruchs auf das Erfüllungsinteresse fehlt (oben 1, 2), nicht mehr auf die Auslegungsfrage an, ob im Aufhebungsvertrag nur das negative Interesse (was unstreitig ist) oder auch das Erfüllungsinteresse vorbehalten ist.

II.

In Betracht kommt hiernach nur ein Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß auf Ersatz des Vertrauensschadens, d.h. desjenigen Schadens, der dem Fordernden (hier Kläger) dadurch entstand, daß er auf das (Bestehen oder) Zustandekommen eines zum Eigentumserwerb führenden rechtswirksamen Vertrags

vertraute (negatives Interesse). Das Berufungsgericht verneint auch einen solchen Ersatzanspruch. Hiergegen wendet sich die Revision teilweise mit Recht.

Dem Grunde nach kommt ein Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß nach ständiger Rechtsprechung dann in Betracht, wenn auf Grund von Vertragsverhandlungen eine Treue- oder Sorgfaltspflicht des einen Partners gegenüber dem anderen entstanden ist und schuldhaft verletzt wird (§ 276 BGB; vgl. Senatsurteil BGHZ 6, 330). Das Bestehen einer solchen Treuepflicht wird vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum bejaht: zwischen den Parteien hätten vertragsähnliche Beziehungen bestanden, die über das Stadium unverbindlicher Vorverhandlungen hinausgegangen waren; beide Parteien seien auf die Durchführung des beabsichtigten Vertrags bereits eingestellt gewesen und hätten hierfür Aufwendungen gemacht; hieraus habe sich für die Beklagte die Verpflichtung ergeben, die Verhandlungen nicht aus unbilligen Erwägungen scheitern zu lassen. Zeitlich kommt eine solche Treuepflicht indessen nicht erst für die vom Berufungsgericht allein gesehene Zeit nach der beiderseitigen Vornahme von Aufwendungen in Betracht, sondern kann für die Beklagte bereits in dem Zeitpunkt entstanden sein, wo sie dem Kläger die Durchführung von baulichen Sonderwünschen auf seine Kosten gestattete, weil sie seitdem wußte oder mindestens erkennen mußte, der Kläger werde Aufwendungen machen, die er unterließe, wenn er nicht mit dem Abschluß des mit den Verhandlungen angestrebten

Vertrags (hier: Kaufvertrag und Auflassung) rechnen würde (vgl. Senatsurteil vom 4. März 1955, V ZR 66/54, BB 1955, 429 = Betrieb 1955, 479, sowie Urteil vom 19. Oktober 1960, VIII ZR 133/59, LM BGB § 276 (Fa) Nr. 11). Inhaltlich geht diese Treupflicht des einen Verhandlungspartners gegenüber dem anderen dahin, auf seine Interessen Rücksicht zu nehmen und das eigene Verhalten so einzurichten, daß der andere nicht unbillig geschädigt wird, insbesondere ihn über Umstände aufzuklären, die für ihn erkennbar erheblich sind (BGH BGB LM § 276 (Fa) Nr. 1), und Verhandlungen mit ihm nicht ohne triftigen Grund abubrechen, etwa wegen textlicher Änderungswünsche des Partners zum eigenen Vertragsentwurf den Vertragsabschluß aus sachfremden Erwägungen zum Scheitern zu bringen (vgl. das genannte Urteil vom 19. Oktober 1960).

Das Berufungsgericht hält eine solche auf Vertragsverhandlungen beruhende Treupflicht der Beklagten nicht für verletzt, mindestens nicht schuldhaft. Diese Annahme ist nicht frei von Rechtsirrtum.

1. Allerdings sind die meisten der von der Revision erhobenen Einzelrügen unbegründet, weil sie durchweg ausgehen von einem dem Kläger beigelegten Erfüllungsanspruch, der jedoch in Wahrheit nicht bestand (oben I). Das gilt insbesondere von folgenden Erwägungen: die Beklagte habe dem Kläger die Textfassung ihres Vertragsentwurfs (§ 6) nicht aufzwingen können, weil sie bereits gebunden gewesen sei; wegen der schon eingetretenen Bindung habe sie die Zustimmung

des Ministers zu der Textänderung einholen müssen; bei ihrer (gärtnerischen) Geländegestaltung (abweichend von den Wünschen des Klägers) habe die Beklagte ihre bereits eingetretene feste Bindung verkannt; die Mängel der Bauausführung habe sie vertragsgemäß beseitigen müssen; ihrem Verlangen nach Einzahlung des Restkapitals trotz von vornherein nicht ordnungsmäßiger eigener Erfüllung habe § 320 BGB entgegen gestanden; solange die Beklagte nicht ordnungsgemäß erfüllte, habe der Kläger ebenfalls nicht zu leisten brauchen.

2. Ohne Rechtsirrtum verneint das Berufungsgericht auch im Ergebnis eine als Grundlage eines Schadensersatzanspruchs geeignete schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten insoweit, als ihr Verhalten im Mai und Juni 1957 in Frage steht (Verhandlungen über den Vertragstext, Restzahlungsverlangen, Lösungsbemühungen beim Wiederaufbauministerium, Schlüsselrückforderung).

a) Die Vertragsverhandlungen der Parteien scheiterten damals an der Frage des Auflassungstermins. Der einschlägige § 6 des Vertragsentwurfs der Beklagten lautete (in dem bei den vorgelegten Verträgen mit anderen Bewerbern benutzten Muster):

"(1) Der Träger verpflichtet sich, bis zum Ablauf von sechs Monaten, von der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bzw. von der Anerkennung der Schlußabrechnung durch die Bewilligungsbehörde an

gerechnet, das Eigenheim auf Antrag
zu Eigentum zu übertragen, sofern dann
noch die Voraussetzungen hierfür vorliegen,
insbesondere die Bewerber ... Verpflichtungen
pünktlich nachgekommen sind"

Der Kläger hatte Festlegung des Zeitpunkts für die Eigentumsübertragung in genauer und für ihn kontrollierbarer Weise verlangt. Nach Auffassung des Berufungsgerichts konnte er eine Änderung des § 6 weder verlangen noch erwarten: die Bestimmung habe dem Muster der landesrechtlichen Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus (NRW-WPB vom 31. März 1954, MBl 1954, 679) und der anerkannten Praxis des sozialen Wohnungsbaus entsprochen, Änderungen seien danach nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde (Wiederaufbauministerium) und nur insoweit zulässig gewesen, als sie dem Wesen des Eigenheims nicht widersprachen, mit den WPB vereinbar waren und dadurch die Rechtsstellung des Eigenheimers nicht in unangemessener Weise beeinträchtigt wurde; zur Herbeiführung der hiernach erforderlichen Zustimmung des Ministers von sich aus sei die Beklagte nicht verpflichtet gewesen; selbst wenn man davon ausgehe, daß sie wegen der verspäteten Übersendung des Vertragsentwurfs zu besonderer Rücksichtnahme auf die Interessen des Klägers verpflichtet gewesen sei, bedeute ihre Berufung auf grundsätzlich zwingende Vorschriften des Mustervertrags noch keinen Pflichtverstoß; der Kläger habe im übrigen von vornherein damit rechnen müssen, daß er sich auf die üblichen Vertragsbestimmungen würde einlassen müssen; auch mit

den übrigen Bewerbern seien die Verträge nach dem von der Beklagten vorgeschlagenen Muster abgeschlossen worden.

Diese Würdigung enthält keinen Rechtsirrtum: Entgegen der Meinung der Revision konnte der Kläger eine konkretere, insbesondere kalendermäßig fixierte Festlegung des Übereignungszeitpunkts nicht schon deshalb verlangen, weil er bereits einen Anspruch auf Grundstücksüberlassung gehabt hätte, oder unter dem Gesichtspunkt der Zug-um-Zug-Erfüllung beim gegenseitigen Vertrag (§ 320 BGB), weil er das von der Beklagten bezifferte Eigenkapital größtenteils schon bezahlt hatte und zur Zahlung des Restes aufgefordert war. Denn es bestanden weder Erfüllungsansprüche noch ein gegenseitiger Vertrag zwischen den Parteien (oben I, II 1).

Auch aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ergab sich entgegen der Auffassung der Revision keine Pflicht der Beklagten, von der zeitlichen Koppelung des Übereignungszeitpunkts mit der Schlußabrechnung gegenüber der Bewilligungsbehörde abzugehen und die Übereignung binnen einer kalendermäßigen Frist (nach dem Vorschlag des Klägers: bis 31. Dezember 1957) zuzusagen. Insoweit steht zunächst im allgemeinen dem begreiflichen Interesse des Eigenheimbewerbers, das Eigentum am Grundstück alsbald nach Zahlung des ihm abgeforderten Eigenkapitals zu erwerben, das ebenso schutzwürdige Interesse des - in der Regel schon am Anfang mit

der Finanzierung in Vorlage getretenen - Bauträgers gegenüber, vor Eigentumsübertragung die Notwendigkeit einer Kapitalnachforderung (wegen der erfahrungsgemäß nicht seltenen Überschreitung des Baukostenvoranschlags) zu überschauen und die Nachforderung gegebenenfalls zu realisieren. Und was die besonderen Umstände des Einzelfalls anlangt, so hat das Berufungsgericht ausdrücklich zugunsten des Klägers unterstellt, die Beklagte sei wegen der verspäteten Übersendung des Vertragsentwurfs (dazu unten b) zu besonderer Rücksichtnahme auf seine Interessen verpflichtet gewesen; auch hieraus hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum keine Pflicht der Beklagten abgeleitet, den Auflassungszeitpunkt abweichend von dem bei ihr üblichen Muster entsprechend den Wünschen des Klägers zu regeln und sich um die Zustimmung des Ministeriums dazu zu bemühen.

b) Liegt aber im Festhalten der Beklagten an dem von ihr vorgeschlagenen Auflassungstermin keine schuldhafte Pflichtverletzung, dann kommt es auf einen etwa pflichtwidrigen Charakter ihres weiteren damaligen Verhaltens (Restzahlungsverlangen, Lösungsbemühungen, Schlüsselrückforderung) deshalb nicht mehr an, weil dieses Verhalten für den allenfalls zu ersetzenden Schaden nicht ursächlich gewesen sein konnte (unten III).

3. Rechtsfehlerhaft ist dagegen die Verneinung einer schuldhaften Pflichtverletzung insoweit, als

die Beklagte die Übersendung des Vertragstextes an den Kläger verzögert hat.

Nach dem umseitigen Sachverhalt (BU S. 3 oben: "In der Folgezeit") hat der Kläger, bevor er das geforderte Eigenkapital zahlte und mit Wissen und Zustimmung der Beklagten erhebliche Aufwendungen für bauliche Sonderwünsche machte, nämlich bereits unterm 26. Juli 1956, um Übersendung des für ihn vorgesehenen (zur Beurkundung bestimmten) Träger-Bewerber-Vertrags gebeten und unterm 1. August 1956 die Übersendung "in Kürze" zugesagt erhalten. Tatsächlich fand sie erst unterm 12. April 1957, nach wiederholter Anmahnung, statt. Bei dieser Sachlage hätte geprüft werden müssen, ob nicht für die Beklagte von vornherein erkennbar war, daß der Kläger - anders als der Durchschnitt der Eigenheimbewerber - einen von der Beklagten gewünschten, wenn auch einem Muster entsprechenden Vertragstext nicht ohne weiteres hinnehmen werde, sondern selbst bei der Gestaltung des Vertragsinhalts mitwirken wolle. Dem steht der vom Berufungsgericht gewürdigte Umstand nicht entgegen, daß der Kläger von vornherein damit rechnen mußte, die Beklagte werde ihm einen Vertragsentwurf nach dem bei ihr üblichen Muster vorlegen. Dann durfte sich die Beklagte aber möglicherweise angesichts des frühzeitigen Verlangens des Klägers nach dem Vertragstext nicht darauf verlassen, der Kläger werde diese Vertragsbestimmung (§ 6) unverändert hinnehmen; ihr kann vielmehr durch das frühzeitige Textverlangen des Klägers und die Zusage

seiner baldigen Erfüllung. in Verbindung mit der Inaussichtnahme und Billigung seiner baulichen Sonderaufwendungen die Pflicht erwachsen sein, ihn alsbald über die in Aussicht genommenen vertraglichen Einzelbestimmungen aufzuklären. Indem sie den Vertragsentwurf erst nach 8 1/2 Monaten übersandte, kann sie diese Aufklärungspflicht schuldhaft verletzt haben. Ihr Vorbringen, die Erfüllung des Verlangens sei deshalb unmöglich gewesen, weil infolge von Schwierigkeiten bei anderen Mitbewerbern noch mit Änderungen in der Finanzierungsfrage zu rechnen gewesen sei, läßt nicht erkennen, warum sie nicht wenigstens ein noch nicht im einzelnen ausgefülltes Formblatt übersenden konnte, aus dem die Bestimmungen im allgemeinen, darunter die des § 6, ersichtlich waren. Auch die Ursächlichkeit einer solchen Pflichtverletzung für einen zu ersetzenden Schaden ist nicht ausgeschlossen (unten III). Der Tatrichter wird diese Prüfung nachzuholen haben.

III.

Was den Umfang des hiernach noch offenen Anspruchs auf Ersatz des Vertrauensschadens (oben II) anlangt, so bleibt er zwar in der Regel hinter dem Nichterfüllungsschaden (positives Interesse) zurück und erschöpft sich etwa in Aufwendungen, die der Geschädigte in Erwartung des Vertragsschlusses gemacht hat (wie sie Gegenstand des Vorprozesses

zwischen den Parteien waren). In besonderen Fällen kann er aber auch den Umfang des Nichterfüllungsschadens erreichen oder sogar überschreiten. Denn maßgebend ist § 249 BGB: der Schädiger hat den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Auszugleichen ist demnach der Unterschied zwischen der Vermögenslage, in der sich der Geschädigte ohne die zum Ersatz verpflichtende Handlung der Gegenseite befinden würde, und der Vermögenslage, in der er sich wirklich befindet. Wenn der Geschädigte ohne das schuldhafte Verlangen des Verhandlungspartners zu einem Vertragsschluß mit ihm und daher zu einem Erfüllungsanspruch (hier: auf Grundstücksübereignung) gekommen wäre, kann das schuldhafte Verhalten des anderen für ihn auch einen Anspruch auf Ersatz des Gewinnes begründen, der ihm beim Zustandekommen des Vertrags zugeflossen wäre und nun entgangen ist (hier etwa: neuerliche Wertsteigerung des Grundstücks, wie von der Hauptbegründung der Klage geltend gemacht). Es kommt also darauf an, ob ein solcher Zusammenhang zwischen dem schuldhaften Verhalten und einem Schaden besteht.

1. Ein Anspruch auf Ersatz der entgangenen Werterhöhung des Eigenheimgrundstücks käme hiernach nur dann in Betracht, wenn es bei unverzüglicher Textübersendung durch die Beklagte zum Abschluß eines zur Eigentumsübertragung an den Kläger führenden Vertrags gekommen wäre, indem entweder die Beklagte mit Zustimmung des Ministers auf den Text-

änderungswunsch des Klägers in § 6 des Vertragsentwurfs eingegangen wäre oder der Kläger den Vertrag auch ohne die von ihm gewünschte Änderung des § 6 geschlossen hätte. Keines von beiden hat der Kläger behauptet. Infolgedessen steht ihm der mit der Klage jetzt in erster Linie verfolgte Anspruch auf Ersatz der entgangenen Wertsteigerung des Eigenheimgrundstücks nicht zu. Im Umfang der Anschlußberufung (6.100 DM mit Zinsen) hat das Berufungsgericht den Klagantrag zu Recht abgelehnt. Insoweit ist die Revision unbegründet.

2. Was den restlichen Klaganspruch anlangt (Ersatz des Berliner Mietausfalls), so war die der Beklagten vorgeworfene Textübersendungsverzögerung für diesen Schaden dann ganz oder teilweise ursächlich, wenn eine rechtzeitige Textübersendung zur Beendigung der Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien schon mehr oder weniger lange Zeit vor Juli 1957 und zum Unterbleiben oder zur entsprechend früherer Rückgabe der Kapitalzahlungen des Klägers geführt hätte. Dies hat der Tatrichter gegebenenfalls zu prüfen.

In diesem Falle scheitert ein Schadensersatzanspruch entgegen der Meinung der Beklagten nicht daran, daß sich der Kläger durch sein Schreiben vom 1. Juli 1957 mit der Lösung der Beziehungen zur Beklagten einverstanden erklärt hat, selbst wenn er dies aus freiem Entschluß tat. Dabei handelt es sich nicht um die vertragliche Aufhebung eines

Vertragsverhältnisses - ein solches bestand noch gar nicht -, sondern um die Hinnahme der schließlich von der Beklagten betriebenen Beendigung der Vertragsvorverhandlungen. Der Kläger hat dieses Einverständnis auch mit dem ausdrücklichen Vorbehalt seiner Ansprüche, insbesondere auf Ersatz des Vertrauensschadens, verknüpft. Bei dem im derzeitigen Stadium zu unterstellenden Sachverhalt - schuldhaft pflichtwidrige Textübersendungsverzögerung, die zur Verzögerung des Berliner Garagenbaus infolge der anderweitigen Kapitalbindung führte - waren die Voraussetzungen für den Anspruch des Klägers auf Ersatz dieses Schadens bereits vor dem 1. Juli 1957 erfüllt. Die Einverständniserklärung des Klägers hat den ursächlichen Zusammenhang zwischen der unterstellten Pflichtverletzung der Beklagten und seinem Schaden nicht beseitigt. Auch für die Annahme, darin liege ein den Schadensersatzanspruch minderndes oder gar ausschließendes eigenes Verschulden des Klägers im Sinne des § 254 PGB, ist eine Grundlage bisher nicht ersichtlich.

Im Umfang der ursprünglichen Klage (3.230,84 DM mit Zinsen) war daher das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zurückzuverweisen.

IV.

Soweit der Kläger unterlegen ist, wurden ihm nach §§ 91, 92, 97 ZPO die Kosten auferlegt. Dieser Ausspruch

erstreckt sich auch auf die anteiligen Kosten der Nebenintervenientin (§ 101 ZPO). Im übrigen wird das Berufungsgericht über die Kosten zu entscheiden haben.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger