

V ZR 159/61

Verkündet
am 3. April 1963
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Gastwirts Paul G [REDACTED] in H [REDACTED],
D [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das
Bezirksamt Hamburg-Nord, Liegenschaftsamt in Hamburg 20,
K [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 3. April 1963 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag
und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu
Hamburg vom 14. Juli 1961 wird auf Kosten des
Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist seit 1932 Mieter des der Beklagten gehörenden Grundstücks D [REDACTED] in H [REDACTED]. Die auf dem Grundstück schon vor dem Jahre 1932 errichteten Gebäude (Gastwirtschaft, Wohnung und Stall) wurden im Jahre 1943 bei einem Luftangriff zerstört. Der Kläger baute alsbald mit eigenen Mitteln ein eingeschossiges Haus mit Gastwirtschaft und Wohnung wieder auf.

Da sämtliche Urkunden über den Mietvertrag vom Jahre 1932 im Krieg vernichtet wurden, schlossen die Parteien am 30. September 1949 einen neuen Vertrag.

Im Jahre 1954 traten die Parteien auf Anregung des Klägers in Kaufverhandlungen über das Grundstück ein, die sich über längere Zeit hinzogen. Einen Nachbar des Klägers (B [REDACTED]), der sich um die gleiche Zeit um das Grundstück bewarb, wies die Beklagte mit dem Hinweis ab, daß sich der Kläger um das Grundstück bemühe und daß dessen Zustimmung zu dem erstrebten Verkauf Voraussetzung wäre (Schreiben der Beklagten vom 4. November 1955).

Mit Schreiben vom 8. Dezember 1955 erklärte sich die Beklagte bereit, dem Kläger das Grundstück zum Preis von 25 DM für den Quadratmeter zu verkaufen. Sie bat den Kläger gleichzeitig, Einzelheiten über sein beabsichtigtes Bauvorhaben, insbesondere die Bau- und Finanzierungspläne einzureichen. Auf dieses Schreiben meldete sich der Kläger erst wieder am 7. Januar 1957. An diesem Tag erschien sein Prozeßbevollmächtigter zu einer Rücksprache bei der Beklagten. Über das Ergebnis dieser Verhandlung unterrichtete der Prozeßbevollmächtigte den Kläger mit Schreiben vom selben Tag dahin, daß der Preis von 25 DM je Quadratmeter wahrschein-

- 3 -

lich nicht mehr eingehalten werden könne, daß die Genehmigung zu dem Verkauf von dem zuständigen Ausschuß nur zu erwarten sei, wenn mindestens ein Plan oder die Skizze eines Architekten darüber vorliege, was gebaut werden solle, und daß auch Angaben über die Finanzierung erforderlich seien.

Mit Schreiben vom 22. Januar 1957 teilte die Beklagte dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers mit, daß das Bezirksliegenschaftsamt die bisher geführten Verhandlungen als gescheitert ansehe, nachdem die erbetenen Unterlagen über das beabsichtigte Bauvorhaben vom Kläger bisher nicht vorgelegt worden seien.

Auf dieses Schreiben antwortete der Kläger nicht.

Am 31. August 1960 verkaufte die Beklagte das Grundstück an den Nachbarn des Klägers.

Mit Schreiben vom 2. September 1960 kündigte die Beklagte den Mietvertrag des Klägers zum 31. Dezember 1960. Der Kläger widersprach der Kündigung durch Schreiben seines Prozeßbevollmächtigten vom 12. September 1960. Dieses Schreiben war die erste Äußerung des Klägers in der Grundstücksangelegenheit seit der Besprechung vom 7. Januar 1957. Den Widerspruch des Klägers wies die Beklagte mit Schreiben vom 30. September 1960 zurück.

Mit der Behauptung, die Beklagte sei auf Grund ihres Verhaltens, insbesondere der Erklärungen ihres Amtmanns Greve verpflichtet, ihm das Grundstück zu belassen, hat der Kläger beantragt,



die Beklagte zu verurteilen, die Übereignung oder Gebrauchsüberlassung des Grundstücks Dehnhaiide 57, Flurstück 558 a, Grundbuch von Barmbek Blatt 5430 an eine andere Person als den Kläger zu unterlassen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie hält die Klage schon nach dem eigenen Vorbringen des Klägers für unbegründet.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat der Kläger beantragt,

festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger allen Schaden zu ersetzen, der ihm aus der Veräußerung des Grundstücks H [REDACTED], D [REDACTED] 57, eingetragen im Grundbuch von B [REDACTED] 5430 und der mit Rücksicht auf die Veräußerung erfolgten Kündigung des Pachtvertrages entstanden ist oder noch entsteht.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen Berufungsantrag weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts ist der von dem Kläger in der Berufungsinstanz verfolgte Anspruch weder aus Vertrag noch aus den Vorschriften über unerlaubte Handlungen begründet. Das Berufungsgericht führt u.a. aus: Der Vertrag vom 30. September 1949 enthalte nichts über eine Verpflichtung der Beklagten, den Kläger bei Verkaufsverhandlungen einzuschalten. Es bestehe auch keine Nebenverpflichtung des Vermieters, den Mieter von Verkaufsverhandlungen über die vermietete Sache zu unterrichten. Der etwaigen Zusicherung des Amtmanns G. bei Abschluß des Mietvertrags, bei einem Verkauf des Grundstücks würden die Interessen des Klägers in erster Linie berücksichtigt und seine Rechte gewahrt werden, komme für eine Haftung der Beklagten aus dem Mietvertrag keine Bedeutung zu, weil nach Nr. 1 des Vertrages in Verbindung mit Nr. 14 der allgemeinen Vertragsbedingungen solche mündlichen Zusagen mangels Schriftform nicht zum Bestandteil des Vertrags geworden seien. Aber auch im übrigen könne sich der Kläger nicht mit Erfolg auf die Zusicherung des Amtmanns G. stützen. Die Einräumung eines Vorkaufsrechts oder eines Optionsrechts des Klägers könne aus der Zusicherung schon deshalb nicht entnommen werden, weil sie, was beiden Parteien, und zwar auch dem durch seinen Prozeßbevollmächtigten vertretenen Kläger, bekannt gewesen sei, der Form des § 313 BGB bedurft hätte. Auch wenn unter Würdigung der ganzen Umstände davon auszugehen sei, die Beklagte habe mit der Äußerung ihres Amtmanns G. zum Ausdruck gebracht, sie werde im Falle eines Verkaufs berücksichtigen, daß der Kläger schon lange das Grundstück besitze, Aufwendungen für Bauten gemacht und in ihm seine Existenz gefunden habe, und werde deshalb zuerst mit ihm verhandeln, so könne dies dem Kläger nicht zum Erfolg reichen. Denn auch für diese Konstruktion müsse ebenso wie

für das Vorkaufsrecht oder die Option gelten, daß das Recht nur einmal ausgeübt werden könne. Mache der Berechtigte einmal von seinem Recht keinen Gebrauch, so höre die Bindung des Verpflichteten auf. Diese Voraussetzung sei hier erfüllt, da der Kläger auf das ihm mit Schreiben vom 8. Dezember 1955 gemachte Angebot, das Grundstück zu erwerben, nicht eingegangen sei. Sofern also wirklich vorher eine Bindung der Beklagten bestanden haben sollte, sei die Beklagte von dieser durch die Nichtausnutzung des Angebots vom 8. Dezember 1955 frei geworden. Davon habe die Beklagte ausgehen können, ohne daß ihr der Vorwurf eines treuwidrigen Verhaltens gemacht werden könne. Insbesondere könne der Kläger einen Verstoß gegen Treu und Glauben und die Verkehrssitte nicht daraus herleiten, daß ihm besondere Auflagen in bezug auf Finanzierungsnachweise und die Vorlegung von Bauplänen gemacht worden seien. Denn auch wenn davon ausgegangen werde, daß die Auflagen entsprechend der Behauptung des Klägers unüblich gewesen seien, lasse sich aus den vorgelegten Urkunden eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben schon im Hinblick auf die lange Zeit, die der Kläger ungenutzt habe verstreichen lassen, nicht feststellen. Daß die Beklagte schließlich mit ihrem Schreiben vom 22. Januar 1957 festgestellt habe, daß sie die Verhandlungen als gescheitert betrachte, könne nicht beanstandet werden; es habe der notwendigen Klarstellung gedient. Wenn der Kläger dagegen Einwendungen zu erheben geglaubt habe, so hätte ihm diese Möglichkeit im übrigen offen gestanden. Daß er stattdessen mehr als drei Jahre habe verstreichen lassen, ohne sich zu rühren, müsse er sich jetzt entgegenhalten lassen. Nach der widerspruchslos entgegengenommenen Erklärung vom 22. Januar 1957 habe die Beklagte sich auf jeden Fall von jeglicher früheren Bindung hinsichtlich eines Verkaufs gegenüber dem Kläger frei fühlen und ohne dessen Kenntnis mit

einem Dritten Verkaufsverhandlungen aufnehmen dürfen. Bei der festgestellten Sachlage entfalle auch ein Anspruch aus unerlaubter Handlung.

2. Die Revision greift diese Ausführungen in mehrfacher Hinsicht an.

a) Sie rügt zunächst Nichtbeachtung der Behauptung des Klägers, es sei nicht nur bei Vertragsabschluß, sondern auch später immer wieder darauf hingewiesen worden, daß der Kläger keine Eile habe und vom Standpunkt der Beklagten es gar nicht ratsam sei, daß der Kläger überhaupt kaufe, da er dann über kurz oder lang bauen müsse.

Die Rüge ist nicht begründet. Da das Berufungsgericht diesen Vortrag des Klägers im Tatbestand seines Urteils ausdrücklich, und zwar als seinen Vortrag sowohl in erster als auch in zweiter Instanz, aufgeführt hat (BU S. 4 und 6), sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, daß das Berufungsgericht den Vortrag nicht beachtet hat. Wenn es hierauf in seinen Entscheidungsgründen nicht mehr ausdrücklich eingegangen ist, so ist dies offensichtlich aus dem Grunde geschehen, weil es dem Vortrag aus denselben Erwägungen keine Bedeutung beigemessen hat wie der von dem Kläger behaupteten Zusicherung des Amtmanns G., nämlich letzten Endes deshalb, weil der Kläger nach den Schreiben der Beklagten vom 8. Dezember 1955 und vom 22. Januar 1957 jeweils so lange Zeit habe vergehen lassen, bevor er sich wieder mit der Beklagten in Verbindung gesetzt habe, daß diese nach Treu und Glauben von einer aus etwaigen Erklärungen ihres Sachbearbeiters sich ergebenden Bindung frei geworden sei. Bei dieser Sachlage kann dahingestellt bleiben, ob der als übergangen gerügte Vortrag des Klägers überhaupt ausreichend substantiiert ist; denn er enthält

keine konkreten Angaben darüber, wann und von wem die behaupteten Erklärungen abgegeben wurden. Es kann weiter unerörtert bleiben, ob es auf den in Frage stehenden Vortrag deshalb nicht ankam, weil er von der Beklagten bestritten wurde und der Kläger keinen Beweis angetreten hat. Den Kläger auf diesen Beweisantritt hinzuweisen, war das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nach § 139 ZPO nicht verpflichtet.

b) Die Revision meint sodann, wenn man die von dem Kläger behauptete Zusicherung des Amtmanns G. mit dem Berufungsgericht dahin deuten wolle, daß über die Verkaufsbereitschaft verhandelt werden müsse, so hätten diese Voraussetzungen doch noch für den Zeitpunkt der letzten persönlichen Fühlungnahme der Parteien vom 7. Januar 1957 vorgelegen. Das widerspricht der rechtlich nicht zu beanstandenden Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte von einer ihr gegenüber dem Kläger etwa bestehenden Bindung dadurch frei geworden sei, daß der Kläger ihr Verkaufsangebot vom 8. Dezember 1955 nicht innerhalb angemessener Zeit ausgenutzt habe.

Soweit die Revision weiter meint, auf das Verhalten des Klägers zu dem Angebot der Beklagten vom 8. Dezember 1955 könne sich das Berufungsgericht zu Recht gar nicht mehr berufen, weil noch in sehr viel späterer Zeit, nämlich am 7. Januar 1957, wiederum dieselbe Bestätigung (der Verkaufsbereitschaft) gegeben worden sei, übersieht sie, daß nach diesem Zeitpunkt der Kläger eine noch viel längere Zeit, nämlich mehr als drei Jahre, hat vergehen lassen, bevor er sich wieder mit der Beklagten in Verbindung setzte.

Die Revision meint in diesem Zusammenhang schließlich, die Mitteilung der Beklagten vom 22. Januar 1957, daß die Verkaufsverhandlungen als gescheitert angesehen würden, habe für den Kläger nur bedeutet, daß er als Mieter auf dem Grundstück bleiben könne. Dem steht jedoch entgegen, daß das Berufungsgericht diesem Schreiben eine weitergehende Bedeutung beigemessen hat, nämlich dahin, daß der Kläger, nachdem er das Schreiben während eines Zeitraums von mehr als drei Jahren nicht beanstandet habe, sich nicht mehr auf eine etwaige Bindung der Beklagten hinsichtlich des Verkaufs des Grundstücks berufen könne.

c) Die Revision macht dem Berufungsgericht sodann zum Vorwurf, es habe den von dem Kläger in seinem Schriftsatz vom 5. Dezember 1960 angetretenen Beweis dahin nicht erhoben, daß es unüblich sei, die Vorlage von Bauplänen und Finanzierungsnachweisen, wie das gegenüber dem Kläger geschehen sei, zu verlangen. Die Rüge ist deshalb unbegründet, weil das Berufungsgericht die Richtigkeit der Behauptung des Klägers unterstellt hat.

Die Revision meint weiter, aus der Unüblichkeit des Verlangens der Beklagten nach Vorlage von Bauplänen und Finanzierungsnachweisen ergebe sich im Zusammenhang mit der Erklärung der Beklagten, der Kläger brauche sich nicht zu beeilen und bleibe viel besser als Mieter auf dem Grundstück, daß die Beklagte etwas getan habe, um den Kläger zu hindern, ein ordnungsmäßiges Angebot in ihrem Sinne abzugeben. Damit wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, auch bei einer etwaigen Unüblichkeit des Verlangens der Beklagten lasse sich aus den vorgelegten Urkunden eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben schon im Hinblick auf die lange Zeit, die der Kläger ungenutzt habe verstreichen lassen, nicht feststellen. Diese Auffassung des Berufungsgerichts enthält aber keinen Rechtsirrtum.

b) Die Revision rügt schließlich, das Berufungsgericht habe die von dem Kläger angetretenen Beweise für dessen Behauptungen nicht erhoben, daß die Beklagte den "Kauf" mit dem Grundstücksnachbar des Klägers als Tausch vollzogen habe, der jedenfalls nicht für öffentliche Zwecke erforderlich gewesen sei, daß die Angelegenheit mit dem Grundstücksnachbar geheim gehalten worden sei und daß die Beklagte das bewußt getan habe, um den Kläger nicht zum Kauf des Grundstücks zuzuziehen. Dieser Vortrag des Klägers, den das Berufungsgericht ausdrücklich im Tatbestand seines Urteils aufgeführt hat (BU S. 5), war für das Berufungsgericht nicht mehr von Bedeutung, nachdem es zu dem rechtlich nicht zu beanstandenden Ergebnis gekommen war, daß die Beklagte, nachdem der Kläger ihr Schreiben vom 22. Januar 1957 widerspruchslos entgegengenommen und mehr als drei Jahre habe verstreichen lassen, ohne sich zu rühren, sich von jeglicher früheren Bindung hinsichtlich eines Verkaufs des Grundstücks gegenüber dem Kläger habe frei fühlen und ohne dessen Kenntnis mit einem Dritten Verkaufsverhandlungen habe aufnehmen dürfen.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Schuster

Mattern

Rothe