

V ZR 168/63

2212 037

2

Verkündet am 1. Juli 1964

Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Apothekers Hanns W [REDACTED] in [REDACTED] R [REDACTED],
W [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED]
[REDACTED]

gegen

den Arzt Dr. Adolf M [REDACTED] in M [REDACTED]-I [REDACTED],
A [REDACTED] B [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1964 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter
Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das anstelle der Verkündung
am 28. Juni und 3. Juli 1963 zugestellte Urteil
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 26. Juni 1963 wird auf Kosten des
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Seit 1946 bewohnt der Kläger mietweise das dem Beklagten gehörige Villengrundstück A [REDACTED] B [REDACTED]-Straße [REDACTED] in M [REDACTED] und übt dort seine Arztpraxis aus. Die Parteien - der Beklagte ist 1883, der Kläger 1906 geboren - waren miteinander befreundet. Es war zwischen ihnen davon die Rede, daß das Anwesen nach dem Tode des Beklagten in das Eigentum des Klägers übergehen sollte. Am 1. Juli 1950 schlossen sie einen schriftlichen Mietvertrag "auf Lebenszeit des Vermieters bzw. seiner Ehefrau" mit einem monatlichen Mietzins von 500 DM; auf Bitten des Beklagten zahlte der Kläger ab Juli 1952 zusätzlich noch 200 DM und ab Januar 1954 weitere 50 DM im Monat. In dem Briefwechsel der Parteien, der sich länger als ein Jahrzehnt hinzog, spielten die Erörterungen über eine Veräußerung des Grundstücks an den Kläger die Hauptrolle; hierbei versicherte der Beklagte wiederholt, er habe durch letztwillige Verfügung dafür gesorgt, daß im Falle seines Todes vor Vertragsabschluß gleichwohl die Interessen des Klägers gewahrt blieben. Zu einem notariellen Veräußerungsvertrag kam es nicht. Zwischen den Parteien traten im Lauf der fünfziger Jahre Meinungsverschiedenheiten auf, die zu Prozessen und zu einer immer größer werdenden Entfremdung führten. Ein Mietaufhebungs- und Räumungsprozeß wurde am 11. Januar 1960 durch gerichtlichen Vergleich beendet, worin u.a. der Beklagte die Verpflichtung übernahm, die vom Kläger entrichteten Mehrbeträge bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzuzahlen.

Im vorliegenden Rechtsstreit begehrt der Kläger Schadensersatz in Höhe von 7 000 DM nebst Zinsen, weil ihn der Beklagte, obgleich die Parteien bereits 1950 über die Grundstücksveräußerung einig gewesen seien, die ganzen Jahre

hindurch arglistig oder zum mindesten leichtfertig mit Versprechungen hingehalten sowie das Zustandekommen eines notariellen Vertrages hinausgezögert und letztlich verhindert habe. Dem Beklagten sei es in Wirklichkeit nur darauf angekommen, möglichst lange von ihm zusätzliche Geldzahlungen zu erhalten. Im Vertrauen auf einen baldigen Vertragsabschluß habe er, Kläger, es unterlassen, sich ihm bietende Gelegenheiten zum Erwerb eines anderen geeigneten Anwesens wahrzunehmen. Da die Grundstückspreise inzwischen erheblich gestiegen seien, habe er durch das vom Beklagten verschuldete Unterbleiben eines anderweitigen Hauskaufes großen Schaden erlitten, wovon er mit der Klage einen Teilbetrag geltend mache. Der Beklagte, der Klagenabweisung beantragt, hat das ihm vorgeworfene Verhalten sowie die Entstehung eines Schadens bestritten: Er sei früher ernstlich gewillt gewesen, nach seinem Tode das Anwesen dem Kläger zukommen zu lassen, jedoch habe zu keiner Zeit Einigkeit über die Einzelheiten des in Aussicht genommenen Vertrages bestanden. Die monatlichen Mehrzahlungen des Klägers seien nicht auf den künftigen Kaufpreis geleistet worden, sondern es habe sich um Darlehen gehandelt. Seine Absicht, das Grundstück an den Kläger zu veräußern, habe er aufgegeben, weil dieser erklärt habe, nach dem Tode des Veräußerers habe dessen Frau im Hause nichts mehr zu suchen. Ein anderes Anwesen habe der Kläger weder erwerben wollen, noch sei er dazu finanziell in der Lage gewesen. Etwaige Schadensersatzansprüche seien durch den gerichtlichen Vergleich vom Januar 1960 abgegolten; soweit sie auf unerlaubte Handlung gestützt würden, seien sie außerdem verjährt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug ist vom Beklagten Widerklage erhoben worden auf



Feststellung, daß dem Kläger auch über den eingeklagten Betrag hinaus kein Schadensersatzanspruch von 50 000 DM oder weniger zustehe. Das Oberlandesgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Sache zur Verhandlung über den Betrag der Klage und über die Widerklage an das Landgericht zurückverwiesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Als Rechtsgrundlage für das Klagebegehren kommt lediglich Verschulden bei Vertragsanbahnung ("culpa in contrahendo") in Betracht. Einen Grundstücksveräußerungsvertrag haben die Parteien unstreitig nicht geschlossen, insbesondere auch keinen formlosen, so daß sich, wie das Berufungsgericht zutreffend darlegt, die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein solcher gemäß §§ 313, 125 BGB nichtiger Vertrag gleichwohl nach § 242 BGB gewisse Rechtswirkungen zu entfalten vermöchte, hier nicht stellt. Ebensowenig läßt sich der eingeklagte Anspruch mit Erfolg aus dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung (§ 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB, oder § 826 BGB) herleiten. Laut tatrichterlicher Beweiswürdigung, die rechtlich bedenkenfrei erscheint und auch vom Kläger nicht bemängelt wird, ist dieser mit seiner Darstellung beweisfällig geblieben, der Beklagte sei niemals willens gewesen, ihm das gemietete Anwesen zu veräußern, er habe einen solchen Willen arglistigerweise nur vorgespiegelt, um ihn zu möglichst hohen Vorleistungen zu veranlassen. Den Vortrag des Klägers, die angebliche letztwillige Verfügung zu

seinen Gunsten habe nie existiert, hat der Beklagte dadurch widerlegt, daß er in zweiter Instanz sein - später allerdings widerrufenes - Testament vom 31. Dezember 1953 vorlegte.

"Culpa in contrahendo" dagegen hat der Berufungsrichter für gegeben erachtet. Er ist dabei, abweichend vom Landgericht, mit Recht davon ausgegangen, daß einer Inanspruchnahme des Beklagten aus diesem Gesichtspunkt weder die Formvorschrift des § 313 BGB noch das Fehlen einer lückenlosen Einigung der Parteien über sämtliche Einzelpunkte des in Aussicht genommenen Grundstücksveräußerungsvertrages entgegenstehe (BGHZ 6, 330, 333; BGH Urteile vom 16. März 1954, I ZR 255/52, LM BGB § 276 Fa Nr. 3 = MDR 1954, 346, und vom 4. März 1955, V ZR 66/54, WM 1955, 728 = Betrieb 1955, 479). Entgegen der Behauptung des Beklagten hätten die Parteien - so stellt das angefochtene Urteil fest - spätestens seit Herbst 1951 über eine Rechtsnachfolge des Klägers in den streitigen Grundbesitz verhandelt. Der Veräußerungsvorschlag sei nicht einseitig an den Beklagten herangetragen worden, sondern dieser habe ein erhebliches Eigeninteresse an dem Geschäft zum Ausdruck gebracht und von seinem Verhandlungspartner zusätzliche monatliche Geldzahlungen erbeten. Die Zuschläge zu den Mietzinsen hätten im unmittelbaren Zusammenhang mit der vorgesehenen Grundstücksveräußerung gestanden; man sei sich darüber einig gewesen, daß sie später voll auf den Kaufpreis angerechnet werden sollten. Den durch die Bitte um Vorleistungen bei dem Kläger erweckten Eindruck, es werde zum Vertragsabschluß kommen, habe dann der Beklagte durch sein weiteres Verhalten bekräftigt, indem er zwar den Kläger über lange Zeit hingehalten, dessen hierdurch genährte Bedenken aber mit der ständig wiederholten Versicherung seiner Lauterkeit zerstreut habe. Durch solche

"Treuekundgebungen" sei der Kläger, der wegen der verzögerlichen Behandlung der Sache die Überzahlungen schon mehrfach zurückgehalten habe, immer wieder beschwichtigt und zur Weiterzahlung bewogen worden, bis schließlich gegen Mitte Januar 1956, als er wiederum die inzwischen auf 9 400 DM aufgelaufenen Vorleistungen einstellte, der Beklagte Inhalt und Ton seiner Schreiben grundlegend geändert habe. Von nun ab konnte der Kläger nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht mehr auf das Zustandekommen eines Veräußerungsvertrages vertrauen, obgleich es auch in der Folgezeit noch zu weiteren Verhandlungen gekommen sei. Die Gründe, die den Beklagten dazu gebracht hätten, mit dem Kläger zu brechen, seien materieller Art gewesen; seine jetzige Behauptung, daß ihn das Verhalten des Klägers gegenüber seiner Ehefrau dazu veranlaßt habe, entspreche nicht der Wahrheit.

Als Beginn des - hiernach Mitte Januar 1956 endenden - Zeitabschnittes, innerhalb dessen der Beklagte durch sein Verhalten eine Haftung wegen "culpa in contrahendo" begründet habe, bezeichnet das angefochtene Urteil den Februar 1954. Zwar habe der Beklagte schon vorher bei dem Kläger den Eindruck erweckt, daß es zu einer Grundstücksveräußerung kommen werde, aber damals sei der Kläger noch nicht bereit gewesen, sich mit dem Vorschlag der Gegenseite, der auf Abschluß eines Pachtvertrages mit bindendem Verkaufsangebot des Beklagten für den Todesfall gegangen sei, zufrieden zu geben, sondern er habe eine sofortige Veräußerung auf Rentenbasis gewünscht. Erst um die Jahreswende 1953/54 sei eine Änderung eingetreten, weil der Kläger inzwischen nachgegeben habe. Demgemäß habe der Vertreter des Beklagten, W [REDACTED], mit Schreiben vom 28. Januar 1954

versprochen, einen Entwurf des Veräußerungsangebots in den nächsten Tagen vom Notar anfertigen zu lassen und dem Kläger zur Begutachtung zu übersenden. Vom Februar 1954 an, erwägt das Berufungsgericht, habe der Kläger also auf baldigen Vertragsabschluß vertrauen dürfen. Darin sei er allerdings getäuscht worden, weil er trotz mehrerer Mahnungen einige Monate lang überhaupt nichts mehr gehört habe. Das Veräußerungsangebot sei nie übersandt worden. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist dem Kläger auch der Nachweis gelungen, daß er in der Zeit vom Februar 1954 bis Mitte Januar 1956 ein für seine Zwecke geeignetes anderes Grundstück hätte erwerben können und daß er dies nur im Vertrauen auf den vorgesehenen Erwerb des dem Beklagten gehörigen Grundstückes unterlassen habe.

2. Die Revision, die diese Urteilsausführungen als fehlerhaft bekämpft und Verletzung sowohl des sachlichen Rechts als auch der Verfahrensvorschrift des § 286 ZPO rügt, verweist in erster Linie auf die Besonderheit des vorliegenden Falles, die darin bestehe, daß hier nicht nur eine Grundstücksveräußerung unter Lebenden, sondern zugleich eine Verfügung von Todeswegen sowie ein Pachtvertrag zur Erörterung gestanden habe; sie meint, die in dem Widerruf des Testamentes vom 31. Dezember 1953 zum Ausdruck kommende Sinnesänderung könne dem Beklagten nicht vorgeworfen und nicht zur Grundlage für seine schuldrechtliche Haftung gemacht werden. Das ist jedoch auch keineswegs geschehen. Daß die letztwillige Verfügung widerrufen wurde - übrigens wohl erst zu einer Zeit, als mit Grundstücksveräußerung an den Kläger kaum noch zu rechnen war -, hat das Berufungsgericht dem Beklagten nicht zum Vorwurf gereichen lassen; dazu bestand um so weniger Veranlassung, als ohnehin

2

niemals eine testamentarische Übertragung des Grundbesitzes ins Auge gefaßt war; der Eigentumsübergang sollte vielmehr kraft Vertrages unter Lebenden erfolgen und die Regelung im Testament war, wie die Revisionsantwort zutreffend hervorhebt, unstreitig nur als Sicherung für den Fall gedacht, daß der Beklagte vorzeitig, d.h. vor Abgabe eines bindenden notariellen Verkaufsangebots versterben sollte.

Nicht stichhaltig ist ferner, wenn die Revision eine Haftung des Beklagten aus "culpa in contrahendo" damit auszuräumen versucht, daß überhaupt keine Vertragsverhandlungen geschwebt hätten. Sie beruft sich auf einige Stellen im Briefwechsel, wonach die Parteien Entwürfe für ein Verkaufsangebot und für einen Miet- oder Pachtvertrag hätten austauschen wollen (was nie geschehen sei) und wonach es zwischen ihnen noch eine Reihe von offenen Fragen gegeben habe; auch sei vom Beklagten wiederholt darauf hingewiesen worden, daß der Kläger einen Kaufvertrag nicht ohne eingehende Verhandlungen und eine entsprechende innere Einstellung zu erwarten habe. Soweit indessen die Revision hieraus den Schluß ziehen möchte, die Parteien seien bisher nicht "zu konkreten Verhandlungen" gelangt und von Vertragsverhandlungen könne bei solcher Sachlage noch keine Rede sein, werden von ihr die Voraussetzungen einer Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsabschluß überspannt. Diese Haftung erfordert keine vollständige Einigung: nicht sämtliche vertragswesentlichen Punkte müssen bereits eindeutig geklärt sein, vielmehr genügt es, wenn der eine Teil nach dem Verhalten des anderen vernünftigerweise damit rechnen durfte, daß es zu einem Vertragsabschluß kommen werde (vgl. das oben erwähnte Urteil des erkennenden Senats vom 4. März 1955). Das aber war hier nach den Feststellungen des

Berufungsgerichts der Fall. Das angefochtene Urteil spricht zudem selbst wiederholt von "Verhandeln" (S. 11 oben) und "weiteren Verhandlungen" (S. 15). Wollte man, der Revision folgend, die jahrelangen brieflichen Auseinandersetzungen der Parteien, bei denen es unausgesetzt um die ins Auge gefaßte Grundstücksveräußerung ging, nicht unter den Verhandlungsbegriff fallen lassen, so würde dem allgemeinen Sprachgebrauch Gewalt angetan.

Bei ihrer weiteren Rüge, vom Berufungsgericht sei nicht dargetan worden, inwiefern der Beklagte seine Aufklärungspflicht verletzt habe, geht die Revision von irriger Voraussetzungen aus. Zwar hat in der Tat, wie sie zutreffend ausführt (unter Hinweis auf EGHZ 6, 330, auf das Urteil vom 17. März 1954, II ZR 248/53, LM EGB § 276 Fb Nr. 1, und auf BGB RGRK 11. Aufl. § 276 Anm. 98), bei Vertragsverhandlungen grundsätzlich jeder Beteiligte den anderen Partner über Umstände aufzuklären, die zur Vereitelung eines Vertragsabschlusses geeignet sind und daher für die Entschließung des anderen von wesentlicher Bedeutung sein können, und richtig ist auch, daß dies insbesondere für solche Verhandlungspartner gilt, zwischen denen ein engeres persönliches Vertrauensverhältnis besteht oder begründet werden soll (vgl. ferner Soergel/Schmidt, BGB 9. Aufl. Vorbem. 6 vor § 275); ebenfalls unbedenklich erscheint die von ihr gemachte Einschränkung, die Pflicht zur Aufklärung des Gegners setze voraus, daß dieser nach der Verkehrsauffassung die Mitteilung der betreffenden Tatsache habe erwarten dürfen (RGRK aaO). Wenn jedoch, an letzteres anknüpfend, die Revision allein darauf abstellt, ob der Kläger mit dem baldigen Zustandekommen eines Grundstücksveräußerungsvertrages gerechnet und ob der Beklagte es fahrlässigerweise unterlassen habe, ihn auf das Unbegründete dieser Erwartung

hinzuweisen, und wenn sie an Hand des Briefwechsels nachzuweisen sich bemüht, daß weder das eine noch das andere der Fall gewesen sei, so schränkt sie den Kreis der Tatbestände, aus denen eine Haftung wegen "culpa in contrahendo" erwachsen kann, in nicht zu billigender Weise ein und wird auch dem Gedankengang des Berufungsurteils nicht gerecht.

Es ist nämlich keineswegs so, daß Verhandlungspartner zu weiter nichts anderem verpflichtet seien, als sich wechselseitig über vertragswesentliche Umstände zu unterrichten. Vielmehr stellt diese Aufklärungs- oder Offenbarungspflicht nur einen Teil ihrer Obliegenheiten dar. Daß bereits mit der Aufnahme und Führung von Vertragsverhandlungen - auch wenn sie dann nicht zu einem Vertragsabschluß führen - zwischen den Beteiligten rechtliche Beziehungen geschaffen werden, die jeden dem anderen gegenüber zur Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt verpflichten, entspricht der einhelligen Ansicht von Rechtsprechung und Schrifttum (Nachweise in dem mehrfach angeführten Urteil des erkennenden Senats vom 4. März 1955); dabei spielt es im Ergebnis keine Rolle, ob man diese Beziehungen aus einem vertragsähnlichen Vertrauensverhältnis herleitet oder sie mit dem Gesichtspunkt des "sozialen Kontaktes", der "Gewährung in Anspruch genommenen Vertrauens" oder sonstigen Erwägungen zu rechtfertigen sucht (vgl. dazu im einzelnen Soergel/Schmidt aaO Vorbem. 4 und 5 vor § 275). Den Maßstab für Inhalt und Umfang der beiderseitigen Pflichten bildet jedenfalls die verkehrserforderliche Sorgfalt (§ 276 Abs. 1 Satz 2 BGB). Welches Verhalten aber danach geboten ist, hängt von den jeweiligen Umständen ab. Da im Stadium der Vertragsanbahnung die Dinge oftmals noch im Fluß sind und sich die spätere Entwicklung nur unvollkommen übersehen läßt,

können für die Verhandlungspartner, um einander vor Schaden zu bewahren, recht mannigfache Verpflichtungen bestehen (vgl. die umfangreiche Aufzählung bei Staudinger/Weber, BGB 11. Aufl. § 242 Anm. A 417; dort ist u.a. von "Schutzpflichten" und "Sicherungspflichten" die Rede, sowie von "Schutzpflicht im engeren Sinne", "Schutzpflicht", "Auskunftspflicht", "Mitteilungs-, Offenbarungs-, Aufklärungspflicht" und "Mitwirkungspflicht"). Die Betrachtungsweise der Revision, derzufolge sich die Obliegenheiten der Partner in der Aufklärung des Gegners über wichtige Punkte erschöpfen sollen, erweist sich somit als zu eng; je nach Sachlage kommen daneben noch weitere Pflichten - sei es zum Handeln oder zum Unterlassen - in Betracht.

Der Berufungsrichter hat dies nicht verkannt. Wäre er wie die Revision meint, ausschließlich oder doch in erster Linie von der Aufklärungspflicht ausgegangen, so ließe sich freilich seine Entscheidung nur halten, wenn feststünde, daß der Beklagte gewillt gewesen sei, das Grundstück nicht an den Kläger zu veräußern, gleichwohl aber es unterlassen habe, ihn von dieser Willensrichtung zu unterrichten. Eine derartige Feststellung enthält das angefochtene Urteil nicht, es sagt im Gegenteil (S. 8 oben), dem Kläger sei der entsprechende Nachweis nicht gelungen. Daß unstreitig der Beklagte sich nach jahrelangen Verkaufsverhandlungen schließlich doch nicht zur Hergabe des Grundstücks bereit fand, würde für sich allein ebenfalls nicht ausreichen, eine Schadensersatzpflicht wegen "culpa in contrahendo" zu begründen; denn auch Verhandlungen von solcher Dauer engen die Entscheidungsfreiheit der Partner über Abschluß oder Nichtabschluß des Vertrages grundsätzlich nicht ein (EGH Urteil vom 17. Mai 1962, VII ZR 224/60, WM 1962, 936).

L

CS-
h
woran im vorliegenden Fall selbst der Umstand nichts ändern würde, daß es laut tatrichterlicher Feststellung (BU S. 15 unten) "durchaus materielle Gründe" waren, die den Beklagten dazu gebracht haben, mit dem Kläger zu brechen. Jedoch kommt der Aufklärungspflicht hier gar nicht solch ausschlaggebende Bedeutung zu, wie die Revision meint. Was dem Beklagten nach Ansicht des Berufungsgerichts zum Vorwurf gereicht, ist weniger ein bloßes Unterlassen (nämlich das Verschweigen mangelnder innerer Bereitwilligkeit zur Grundstücksveräußerung), als vielmehr positives Handeln: Er sei, so heißt es im Urteil (S. 14), mit der Bitte an den Kläger herangetreten, dieser möge doch auf den vorgesehenen Veräußerungsvertrag schon Vorleistungen machen; dadurch habe er bei dem Kläger den Eindruck erweckt, daß es zum Abschluß des Vertrages kommen werde, und diesen Eindruck habe er in der Folgezeit durch sein Verhalten noch bekräftigt. Als weitere Handlungen des Beklagten stellt das Oberlandesgericht fest (BU S. 14, 15 und 17), er habe den Kläger lange Zeit "hingehalten" und dessen Bedenken gegen seine Lauterkeit durch ständig wiederholte Loyalitätsversicherungen ("Treuekundgebungen") zerstreut; die Grundstücksangelegenheit sei von ihm "verzögerlich behandelt" worden, er habe einige Monate lang überhaupt nichts mehr von sich hören lassen und das dem Kläger zugesagte Veräußerungsangebot niemals übersandt.

Wenn der Berufsrichter in diesem Gesamtverhalten des Beklagten einen schuldhaften Verstoß gegen die durch Aufnahme von Vertragsverhandlungen begründete Sorgfaltspflicht erblickt, so ist das aus Rechtsgründen ebensowenig zu beanstanden wie seine weitere Feststellung, der Kläger habe im Vertrauen auf den hiernach zu erwartenden Erwerb des

streitigen Anwesens den Kauf eines anderen geeigneten Grundstückes abgelehnt. Die Revision versucht aus dem Briefwechsel der Parteien vom Februar 1954 bis Mitte Januar 1956 abweichende Schlußfolgerungen zu ziehen. Damit wendet sie sich aber in verfahrensrechtlich=unzu=lässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung; außerdem beruhen ihre Einwände auch hier wiederum auf der unzutreffenden Annahme, daß es allein um die Aufklärungspflicht gehe. Das Schreiben des Steuerhelfers W. [REDACTED] vom 28. Januar 1954 wird im angefochtenen Urteil gewürdigt (S. 17 oben). Daß die folgenden Briefe vom 3. Februar, 23. März, 28. April, 29. Mai und 5. Juli 1954 unberücksichtigt geblieben wären, erscheint nach dem Zusammenhang der Urteilsbegründung ausgeschlossen. Die Meinung der Revision, der Kläger habe danach noch keine konkrete Erwartung auf baldigen Abschluß eines Kaufvertrages hegen dürfen, steht im Widerspruch zu der gegenteiligen Feststellung des Berufungsgerichts (BU S. 17). Das gleiche gilt von ihrer Behauptung, etwaige Illusionen des Klägers seien durch den Brief des Beklagten vom 8. Juli 1954 zerstört worden; das Oberlandesgericht hat diesen Brief sowie die weiteren von der Revision noch angeführten Schreiben des Beklagten anders bewertet, nämlich als Beschwichtigungen und Treuekundgebungen verbunden mit Hinhalten und verzögerlicher Behandlung. Wieso die wiederholten Hinweise des Beklagten auf eine letztwillige Verfügung, mit der er für den Kläger vorgesorgt habe, gegen die Beurteilung seines Verhaltens im angefochtenen Urteil sprechen, ist nicht ersichtlich.

3. Gegenstand weiterer Revisionsangriffe ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Beklagte den durch sein Verhalten entstandenen Vertrauensschaden des Klägers (negatives Interesse) zu ersetzen habe und daß dieser Schaden in dem Nichterwerb des ihm von seinem Nachbar Dr. N. [REDACTED] angebotenen Grundstücks bestehe. Nicht zurückgekommen ist die Revision auf den Einwand des Beklagten, etwaige Schadensersatzansprüche seien durch den gerichtlichen Vergleich im Räumungsprozeß vom Januar 1960 abgegolten; daß dies nicht der Fall ist, jener Vergleich vielmehr nur die vom Kläger zusätzlich zum Mietzins geleisteten Mehrzahlungen betrifft, hat das angefochtene Urteil (S. 5) ohne Rechtsirrtum dargelegt. Gerügt werden aber die Ausführungen zur Kausalität sowie die Verneinung mitwirkenden Verschuldens.

a) Das Berufungsgericht bezeichnet es als unwesentlich, daß der Kläger das für ihn günstige Kaufangebot N. [REDACTED] bereits im Herbst 1953 abgelehnt hat, obgleich die zweijährige Zeitspanne, innerhalb deren er auf einen Vertragsabschluß mit dem Beklagten vertrauen durfte, erst im Februar 1954 zu laufen begann; dies hätte ihn - so heißt es im Urteil - nicht daran gehindert, in der Zeit vom Februar bis zu der im April 1954 erfolgten anderweitigen Veräußerung der N. [REDACTED]'schen Parzellen auf das Angebot zurückzukommen und eine Parzelle zu erwerben. Die Revision bemängelt diese Erwägung und wendet ein, es sei keineswegs sicher, ob der Kläger auch davon erfahren hätte, daß das Grundstück noch zu kaufen war, und ob er im entscheidenden Augenblick hätte kaufen können und gekauft hätte.

Dem kann nicht beigespflichtet werden. Daß der Kläger wenn er nicht mit einem Erwerb vom Beklagten gerechnet hätte, spätestens im April 1954 auf das Angebot N zurückgekommen wäre, ergibt sich aus den Feststellungen im Berufungsurteil. Ihm wäre dann, da er mit Dr. N befreundet war und in seiner Nachbarschaft wohnte, auch nicht verborgen geblieben, daß das Grundstück noch zu haben war. Dem Urteil zufolge hätte er vor anderen Kaufliebhabern "den Vorrang gehabt" (S. 18) und wäre finanziell zur Aufbringung des Kaufpreises in der Lage gewesen (S. 19). Daß er von der Erwerbsmöglichkeit Gebrauch gemacht hätte steht daher mindestens mit der für den Erlaß eines Grundurteils nach § 304 ZPO erforderlichen und ausreichenden Gewißheit fest.

b) Zum mitwirkenden Verschulden wendet die Revision ohne auf die rechtsirrtumsfreien Erörterungen des Oberlandesgerichts zu § 254 Abs. 2 Satz 1 BGB (BU S. 20 f) einzugehen - lediglich ein, der Kläger habe nach dem Inhalt des Briefwechsels nicht mit einem baldigen Vertragsabschluß rechnen können, deshalb hätte er, um sich vor Schaden zu bewahren, ein anderes bauliches Grundstück kaufen müssen; in dem Unterlassen eines solchen Erwerbes erblickt sie ein derartig überwiegendes Mitverschulden, daß jeder Schadensersatzanspruch entfalle. Auch diese Rüge greift nicht durch. Sie scheitert an den aus Rechtsgründen nicht zu beanstandenden tatrichterlichen Ausführungen, wonach der Kläger vom Februar 1954 ab sehr wohl auf den baldigen Abschluß eines Vertrages mit dem Beklagten vertrauen durfte (BU S. 17). Für die Annahme mitwirkenden Verschuldens nach § 154 BGB ist unter solchen Umständen kein Raum.

2

4. Die Revisionsrügen erweisen sich mithin als unbegründet. Da das Berufungsurteil auch keinen sonstigen, von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten erkennen läßt, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Grell

r,

ell
19).

gs-

ge
on