

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 216/81

URTEIL

Verkündet am

8. Oktober 1982

H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma H[REDACTED] AG, vertreten durch den Vorstand Dr. Rudolf
P[REDACTED], Dipl.Kaufmann Friedhelm K[REDACTED] und Helmut
Gerd S[REDACTED], K[REDACTED]straße [REDACTED], K[REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma P[REDACTED] A.S.B. GmbH & Co. Ausführungs-KG,
vertreten durch die P[REDACTED] A.S.B. GmbH, diese
vertreten durch die gemeinsam vertretungsberechtigten Geschäfts-
führer Kaufmann Klaus R[REDACTED] und Architekt Franz R[REDACTED],
H[REDACTED] Straße [REDACTED], D[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 26. Juni 1981 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 6. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Köln vom 20. Oktober 1980 wird zurückgewiesen mit der Maßgabe, daß die Widerklage in der Hauptsache für erledigt erklärt worden ist.

Die Klägerin hat auch die Kosten beider Rechtsmittel zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte beabsichtigte, Grundbesitz in D■■■■ zu veräußern. Unter mehreren Interessenten befanden sich die Klägerin und eine Architektengruppe B■■■■. In einer Verhandlung vom 7. September 1979 einigten sich die Parteien über einen Ankauf durch die Klägerin oder deren Gesellschafter Ri■■■■ und R■■■■ zum Preis von 2 410 000 DM und über ins einzelne gehende Fälligkeits- und Zahlungsbestimmungen.

- 3 -

Mit Schreiben der Klägerin vom 10. September 1979 und Antwortschreiben der Beklagten vom 13. September 1979 bestätigten beide Parteien übereinstimmend den Inhalt der getroffenen Vereinbarungen. Die Klägerin wies in ihrem Schreiben noch darauf hin, daß sie davon ausgehe, "daß der bereits mündlich abgeschlossene Handel nur noch seiner Beurkundung bedarf" und sie ab sofort die Planungsarbeiten in Angriff nehmen werde, welche mit erheblichem Aufwand verbunden seien. Mit Schreiben ihrer Rechtsberater vom 19. September 1979 ließ die Beklagte ausführen, daß wegen der noch fehlenden Beurkundung bisher keine Bindung eingetreten sei und alle Aufwendungen der Klägerin ihr eigenes Risiko seien.

In der Folgezeit meldeten sich erneut die Architektengruppe B[REDACTED] und ein anderer Interessent bei der Beklagten mit höheren Preisgeboten. Die Beklagte unterrichtete jeweils die Klägerin, die bis zu 2 550 000 DM mitbot. Auf ein Gebot von 2 570 000 DM schloß die Beklagte am 3. Oktober 1979 einen notariellen Kaufvertrag mit der Architektengruppe B[REDACTED] und setzte die Klägerin hiervon unverzüglich in Kenntnis.

Die Klägerin begehrt Ersatz der Aufwendungen, die sie in der Erwartung gemacht hat, der Kaufvertrag werde zustande kommen (insbesondere Architektenkosten, Kosten für Hilfskräfte und Kosten für einen notariellen Vertragsentwurf).

Sie hat in erster Instanz ihren Gesamtschaden auf 429 751,19 DM beziffert und einen Teilbetrag in Höhe von 100 000 DM nebst Zinsen eingeklagt. Die Beklagte hat den Anspruch dem Grund und der Höhe nach bestritten und hat



widerklagend die Feststellung beantragt, daß der Klägerin in diesem Zusammenhang keinerlei Ansprüche gegen sie zuständen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.

In der zweiten Instanz hat die Klägerin mit der Erklärung, daß es sich dabei nunmehr um den Gesamtschaden handle, ihren Klagantrag auf den Betrag von 136 227,85 DM erhöht. Die Widerklage haben beide Parteien für erledigt erklärt, jeweils mit dem Antrag, deren Kosten der Gegenseite aufzuerlegen. Das Berufungsgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Sache zur Entscheidung über die Höhe sowie über die Kosten des Verfahrens an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils, soweit nicht die Hauptsache für erledigt erklärt worden ist. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält dem Grunde nach einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus Verschulden bei Vertragschluß für gegeben. Die Klägerin könne zumindest zu einem Teil diejenigen Aufwendungen ersetzt verlangen, die sie im Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages gemacht habe.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß eine solche Vertrauenslage für die Klägerin in der Zeit zwischen dem 7. September 1979 und dem 20. September 1979 bestanden habe. Aus dem Briefwechsel der Parteien vom 10. und 13. September 1979 gehe hervor, daß die Klägerin bereits am 7. September 1979 auf Grund der an diesem Tag getroffenen Vereinbarungen habe davon ausgehen dürfen, daß dem förmlichen Vertragsabschluß zu den ausgehandelten Bedingungen nichts mehr im Wege stehe, es vielmehr nur noch der Niederlegung in einer notariellen Urkunde bedürfe. Mit dem Zugang des Schreibens der Rechtsberater der Beklagten vom 19. September 1979 am 20. September 1979 sei diese Vertrauenslage dann allerdings wieder beendet worden. Der Tatrichter ist weiter davon überzeugt, daß es der Beklagten am 7. September 1979 mit ihrer Verkaufsabsicht an die Klägerin zu den ausgehandelten Bedingungen ernst gewesen sei und sie sich nicht etwa insgeheim vorbehalten habe, mit anderen Interessenten über einen höheren Preis weiterzuverhandeln, vielmehr die Beklagte es sich lediglich später anders überlegt habe. Der Beklagten sei somit nur vorzuwerfen, daß sie sich an ihre zunächst ernstlich erklärte Absicht später nicht gehalten habe.

Auch in einem solchen Verhalten aber erblickt das Berufungsgericht einen wegen Verschuldens bei Vertragschluß zum Ersatz des Vertrauensschadens verpflichtenden Tatbestand, und zwar unter ausdrücklicher Ablehnung des Urteils des erkennenden Senats vom 18. Oktober 1974, V ZR 17/73, NJW 1975, 43 sowie des BGH-Urteils vom 19. Januar 1979, I ZR 172/76, WM 1979, 458, 462, unter Berufung jedoch auf die BGH-Urteile vom 6. Februar 1969, II ZR 86/67,

WM 1969, 595; vom 12. Juni 1975, X ZR 25/73, WM 1975, 923 und vom 7. Februar 1980, III ZR 23/78, NJW 1980, 1683 (= BGHZ 76, 343) sowie auf das frühere Urteil des erkennenden Senats vom 10. Juli 1970, V ZR 159/67, WM 1970, 1110. Auch ohne "vorangegangenes" Verschulden genüge hierfür, daß zwischen den Verhandlungspartnern Einigkeit über den Inhalt des abzuschließenden Vertrages bestanden habe und dann der eine Teil den Vertragsabschluß ohne triftigen Grund verweigere, obwohl er sich vorher so verhalten habe, daß der andere Teil berechtigterweise auf das Zustandekommen des Vertrags vertraut und deshalb wirtschaftliche Nachteile auf sich genommen habe. Der bloße Umstand, daß die Beklagte später in die Lage versetzt worden sei, einen höheren Kaufpreis zu erzielen, könne nicht als triftiger Grund im obigen Sinn angesehen werden, da eine solche Möglichkeit von der Beklagten schon vorher zu bedenken gewesen wäre.

II.

Die Revision hat Erfolg, denn der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt trägt nicht die Annahme eines zum Ersatz des Vertrauensschadens der Klägerin verpflichtenden Verschuldens der Beklagten bei Vertragsschluß.

Es entspricht zwar gefestigter Rechtsprechung, daß ein zum Ersatz des Vertrauensschadens verpflichtendes Verschulden bei Vertragsverhandlungen auch dann in Betracht kommen kann, wenn es sich um Verhandlungen über den Abschluß von Verträgen handelt, die der Formvorschrift des

§ 313 BGB unterliegen (s. etwa die Urteile des erkennenden Senats vom 14. Juli 1967, V ZR 120/64, LM BGB § 276 (Fa) Nr. 23 = NJW 1967, 2199 m.w.N.; vom 10. Juli 1970, V ZR 159/67, WM 1970, 1110 und vom 17. Mai 1974, V ZR 158/72, WM 1974, 687).

Richtig ist weiter, daß in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, insbesondere auch in den vom Berufungsgericht angeführten Urteilen vom 6. Februar 1969 (WM 1969, 595, 597 unter III.), vom 12. Juni 1975 (WM 1975, 923, 924 unter I. 3.) und vom 7. Februar 1980 (BGHZ 76, 343, 349) der Standpunkt vertreten wird, eine solche Ersatzpflicht könne - bereits dann - gegeben sein, wenn ein Verhandlungspartner sich mit der Gegenseite über den Inhalt eines noch abzuschließenden Vertrags ganz oder im wesentlichen einig gewesen ist, später dann aber den Vertragsschluß ohne triftigen Grund ablehnt, obwohl er sich vorher so verhalten hat, daß der andere Teil berechtigterweise auf das Zustandekommen des Vertrages vertraut und deswegen wirtschaftliche Nachteile auf sich genommen hat. Bei diesen Urteilen handelte es sich aber jeweils um Fallgestaltungen, bei denen die Vertragsverhandlungen sich nicht, wie im vorliegenden Fall, auf einen der Formvorschrift des § 313 BGB unterliegenden Vertragsschluß bezogen. Ob insoweit der dargelegten Rechtsprechung zu folgen ist, hat der erkennende Senat in seinem - vom Berufungsgericht ebenfalls angeführten - Urteil vom 18. Oktober 1974, NJW 1975, 43 = LM BGB § 313 Nr. 64/65 - offengelassen; er hat dies aber jedenfalls verneint in Bezug auf Verhandlungen über Verträge, für die die Formvorschrift des § 313 BGB gilt, und hat für diesen Bereich eine Haftung allein wegen der endlichen Verweigerung des Vertragsschlusses ohne vorangegangenes Verschulden - unter Hinweis auch auf

das Senatsurteil vom 14. Juli 1967, V ZR 120/64, NJW 1967, 2199 - abgelehnt. Dem hat sich der I. Zivilsenat in seinem Urteil vom 19. Januar 1979, WM 1979, 458, 462 unter III. angeschlossen.

Hieran ist festzuhalten. Die Formvorschrift des § 313 BGB will wegen der objektiven Eigenart des Vertragsgegenstandes jede Bindung des Verhandlungspartners ohne Einhaltung der Form verhindern. Eine Verpflichtung zum Ersatz des Vertrauensschadens kann aber jedenfalls einen indirekten Zwang zur Erfüllung des Grundstücksgeschäfts ausüben; dies würde daher dem Zweck des § 313 BGB zuwiderlaufen und wäre jedenfalls für den Fall nicht gerechtfertigt, daß nicht schon das Vertrauen der Gegenseite in das Zustandekommen des Vertrages in schuldhafter Weise herbeigeführt oder unterhalten worden ist.

Von einem schuldhaften Verhalten der Beklagten insoweit, als sie durch die Verhandlungen am 7. September 1979 in der Klägerin das Vertrauen auf ein sicheres Zustandekommen des Kaufvertrages erweckt hat, kann aber in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht auf der Grundlage des von ihm festgestellten Sachverhalts nicht ausgegangen werden. Ein Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsschluß ist somit schon dem Grunde nach zu verneinen.

Auch unter anderen rechtlichen Gesichtspunkten ist der Klaganspruch weder ganz noch teilweise begründet. Insbesondere ist die Ansicht des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, daß wegen entstandener Notarkosten für den Entwurf eines Kaufvertrags ein Aufwendungsersatzanspruch

der Klägerin weder nach § 670 BGB noch aus Geschäftsführung ohne Auftrag in Betracht komme. Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, daß das Berufungsgericht die Erteilung eines entsprechenden Auftrags der Beklagten an die Klägerin nicht festzustellen vermocht und die Beschaffung des Vertragsentwurfs als ein eigenes Geschäft der Klägerin erachtet hat. Auch anderweitige Rechtsgrundlagen für den mit der Klage geltend gemachten Anspruch sind nicht ersichtlich.

Unter Aufhebung des angefochtenen Urteils hat es daher bei der vom Landgericht ausgesprochenen Abweisung der Klage zu verbleiben (§§ 564, 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 91 a ZPO. Aus den obigen Ausführungen zur Klage ergibt sich zwingend, daß die Widerklage vor Eintritt derjenigen Umstände, die zu der Erledigungserklärung geführt haben, begründet war.

- 10 -

Jedenfalls bei dieser Sachlage bestehen keine Bedenken, daß das Revisionsgericht die an sich dem Berufungsgericht obliegende Entscheidung nach § 91 a ZPO trifft.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle