

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 310/89

URTEIL

Verkündet am:
6. Dezember 1991
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1991 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel,

für Recht erkannt:

I. Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 24. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 9. Oktober 1989 wird zurückgewiesen.

II. 1. Auf die Revision der Kläger wird, unter Zurückweisung ihres weitergehenden Rechtsmittels, das vorbezeichnete Urteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es die Klage in einer Höhe von 9.181,99 DM nebst Zinsen abgewiesen hat.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der von den Klägern, seinen Eltern, beerbte Thomas B. interessierte sich im Herbst 1984 für den Erwerb von Wohnungseigentum in B. . Die Beklagte bot solche Objek-

- 3 -

te, zum Teil als Erwerbermodelle, an. Der Erblasser entschloß sich zunächst zu einer Beteiligung an einem Projekt in W. , ersatzweise dem Vorhaben B. -Ch.

, C. straße 29. Das Angebot des Erblassers zu einem entsprechenden Treuhandvertrag mit Vollmachterteilung nahmen die Treuhänder A. AG und P. durch notarielle Urkunde vom 18. Dezember 1984 an.

Nachdem sich erwiesen hatte, daß die bezeichneten Projekte nicht durchgeführt werden konnten, schlossen die Beklagte und der Erblasser am 31. Dezember 1984 einen notariellen Kaufvertrag über das Wohnungseigentum Nr. 3 an dem Grundstück B. -Sp. , M. straße 9, bei dem die Beklagte zugleich für den Erblasser als insoweit vollmachtlose Vertreterin handelte. Beurkundet wurde ein Kaufpreis von 44.020 DM zuzüglich weiterer 8.370 DM zur Vergütung von Geschäftsbesorgungs-, Treuhand- und Steuerberatungstätigkeit.

Am 18. Januar 1985 genehmigte der Erblasser in notarieller Urkunde bereits getätigte Rechtsgeschäfte durch die Beklagte.

Der Gesamtaufwand des Erblassers wurde verschiedentlich zwischen- und endfinanziert. Schließlich überwies die B. -Bausparkasse am 28. Februar 1985 auf Antrag des Erblassers auf das zur Abwicklung bestimmte Notaranderkonto 55.200 DM. Am 8. März 1985 veranlaßte die Beklagte im Namen des Erblassers eine Aufwandsvorfinanzierung von 55.200 DM bei der D. B. - und B. bank. Diese Mittel leitete sie sofort an sich weiter und tilgte später aus dem Darle-



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

hen der B. -Bausparkasse den überwiegenden Teil des Vorfinanzierungskredits bei der D. B. - und B. bank, dessen Rest von ihr ebenfalls glattgestellt wurde.

Mit Schreiben vom 4. November 1985 focht der Erblasser den Kaufvertrag an und verlangte Rückabwicklung sowie Schadensersatz.

Mit der Klage verlangen die Kläger Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, sie von sämtlichen im Zusammenhang mit dem Wohnungskauf eingegangenen Verbindlichkeiten freizustellen, und Zahlung folgender Beträge:

1. a) valutierende Darlehensschuld gegenüber dem B. in Höhe von	60.000,-- DM
b) an das B. gezahlte Zinsen und Gebühren per 31. Dezember 1985 in Höhe von	3.876,-- DM
2. a) bis c) Notargebühren in Höhe von insgesamt	1.208,90 DM
3. Zusätzliche Gebühren und Zinsen aufgrund der von der Beklagten veranlaßten Überfinanzierung seitens der B. V. bank in Höhe von	800,-- DM
4. Fehlbetrag gemäß der Wohngeldabrechnung per 31. März 1986	<u>394,29 DM</u>
insgesamt	66.279,19 DM

Hierauf wollen sie sich Mieteinnahmen von 500 DM und 400 DM anrechnen lassen.

Die Kläger halten den Kaufvertrag für formunwirksam, weil dem Erblasser bei den Vorverhandlungen von dem Zeugen H. im Einklang mit einer dem Zeugen P. erklärten und von diesem an H. weitergegebenen Bereitschaft der Beklagten zugesagt worden sei, daß ihm 10.000 DM von dem beurkundeten Kaufpreis rückerstattet würden, damit sie als Anfangskapital beim Abschluß des beabsichtigten Bausparvertrages verwandt werden könnten. Außerdem habe die Beklagte dem Erblasser zugesagt, ihm die aufgrund des mehrfachen Objektwechsels nutzlos verausgabten Notarkosten von 1.097,20 DM zu erstatten.

Das Landgericht hat die Klage bis auf einen Betrag von 800 DM für unnötige Kreditkosten abgewiesen.

Das Kammergericht hat die Beklagte aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung verurteilt, über den vom Landgericht zuerkannten Betrag hinaus weitere 54.300 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Erteilung bzw. Aushängung von Löschungsbewilligungen für die zugunsten des Erblassers im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung und die zur Sicherung seines Darlehens zugunsten der B. - Bausparkasse eingetragene Grundschuld zu zahlen. Im übrigen hat es Klage und Berufung den Erfolg versagt.

Dagegen haben beide Parteien Revision eingelegt, mit der sie ihre Anträge zweiter Instanz weiterverfolgen, soweit das Berufungsgericht ihnen nicht stattgegeben hat. Beide Parteien beantragen, das gegnerische Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält für bewiesen, daß die Vertragsparteien sich über einen verdeckten Preisnachlaß einig waren. Mangels Beurkundung dieses Preisnachlasses sei der Kaufvertrag seinem ganzen Inhalt nach gemäß § 313 Satz 1, § 125 Satz 1, § 139 BGB unwirksam und die Beklagte verpflichtet, die erbrachten Leistungen nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung rückabzuwickeln. Die Kläger hätten danach, Zug um Zug gegen Freimachung der Eigentumswohnung von den aufgrund des Kaufvertrages eingetragenen Lasten, Anspruch auf Zahlung von 55.200 DM, welche die Beklagte auf Kosten des Erblassers an Kreditmitteln vereinnahmt habe. Davon seien Mieterträge von 900 DM abzuziehen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bestünden nicht.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

II.

Die Revision der Beklagten ist unbegründet.

Ihr ist zuzugeben, daß der Kaufvertrag zwischen dem Erblasser und der Beklagten möglicherweise an keinem Formmangel leidet. Gleichwohl hat die Beklagte den Kaufpreis

nicht mit Rechtsgrund erlangt; deshalb steht den Klägern der zuerkannte Bereicherungsanspruch zu.

1. Das Berufungsgericht übergeht die Frage, ob die umstrittene Rückflußabrede Inhalt des am 31. Dezember 1984 durch In-sich-Geschäft der Beklagten geschlossenen Kaufvertrages war. Wollte die Beklagte nur das, was auch beurkundet worden ist, scheidet Formunwirksamkeit des Kaufvertrages nach § 313 Satz 1, § 125 Satz 1, § 139 BGB aus. Tatsächliche Feststellungen im Berufungsurteil und Vortrag der Kläger hierzu fehlen.

Eine vom Erblasser persönlich formlos mit dem Ehemann der Beklagten vereinbarte Nebenabrede über den Kaufpreinsnachlaß kommt hier nicht in Betracht. Die diesbezüglichen Beweisfeststellungen des Berufungsurteils rügt die Revision zu Recht als Verletzung von § 286 Abs. 1 ZPO. Denn insoweit handelt es sich nicht um das Ergebnis einer Überzeugungsbildung, wie sie § 286 Abs. 1 ZPO dem Tatrichter abverlangt, sondern um eine offensichtliche Verwechslung des Prozeßstoffs mit der Parallelsache G. ./. K. . Ein direkter Verhandlungskontakt des Erblassers mit der Beklagten oder ihrem Ehemann ist nach dem Tatbestand des Berufungsurteils von keiner Seite behauptet und nach den mitgeteilten Beweisergebnissen von keinem Zeugen bekundet worden.

Aus Erklärungen des Vermittlers H. während der Vorverhandlungen kann gleichfalls eine die Beklagte unmittelbar verpflichtende Vereinbarung eines verdeckten Kaufpreinsnachlasses nicht entnommen werden. Ein Vermittler ist

als solcher in der Regel nicht einmal Verhandlungsvertreter eines Vertragsteils (Senatsurt. v. 27. Mai 1964, V ZR 164/62, WM 1964, 853, 854; zur Ausnahme bei Franchising vgl. BGH, Urt. v. 26. Oktober 1977, IV ZR 177/76, WM 1978, 245, 246; gegen die Anwendung von § 123 Abs. 2 BGB bei Täuschung eines Maklers RGZ 101, 97, 98 f; BGHZ 33, 302, 309; MünchKomm/Kramer, BGB 2. Aufl., § 123 Rdn. 19). Zudem hätte es noch einer Abschlußvollmacht des Vermittlers für die Rückflußabrede bedurft; eine solche haben die Kläger, worauf die Revision zutreffend hinweist, nicht einmal behauptet.

2. War der Kaufvertrag vom 31. Dezember 1984 nach dem Willen der Beklagten ohne Rückflußabrede geschlossen, so ist er allerdings vom Erblasser am 18. Januar 1985 nicht genehmigt worden. Denn die Beklagte mußte die Genehmigungserklärung dahin verstehen, daß sie nicht nur den beurkundeten Inhalt des Kaufvertrages zum Gegenstand hatte, sondern sich auf eine mitvereinbarte formlose Abrede über den teilweisen Kaufpreistrückfluß erstreckte. Um den auslegungserheblichen Empfängerhorizont der Beklagten zu bestimmen, genügt die vom Berufungsgericht für bewiesen erachtete Tatsache, daß der Ehemann der Beklagten Anfang Dezember 1984 von dem von dritter Seite entwickelten "Vertriebskonzept", welches verdeckte Kaufpreismischungen einschloß, und seiner allgemeinen Verwendung gegenüber den Erwerbsinteressenten erfahren hat. Diese Kenntnis muß sich die Beklagte entsprechend § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen. Zwar war die Beklagte im vorvertraglichen Verhältnis zum Erblasser nicht, wie das Berufungsgericht annimmt, durch ihren Ehemann vertreten; auch eine Empfangsvertretung der Beklagten durch

ihren Ehemann beim Zugang der Genehmigung vom 18. Januar 1985 ist nicht festgestellt. In sinngemäßer Anwendung von § 166 Abs. 1 BGB muß sich ein Ehegatte die Kenntnis des anderen aber selbst dann zurechnen lassen, wenn sie im Rahmen einer Tätigkeit erlangt ist, mit deren eigenverantwortlicher Wahrnehmung er den anderen unabhängig von einem Vertretungsverhältnis betraut hat (BGHZ 83, 293, 296 m.N.). Diese Voraussetzungen liegen im Streitfall vor. Nach eigenem Vortrag hat die Beklagte die Führung ihrer Grundstücksgeschäfte dem Ehemann überlassen und sich persönlich nur als Strohfrau betätigt, indem sie nach Weisung im eigenen Namen Verträge abschloß (vgl. dazu auch Senatsurt. v. 8. November 1991, V ZR 260/90 - zur Veröffentlichung vorgeesehen).

Der Ehemann hat seine Kenntnis über das "Vertriebskonzept" und dessen Verwendung gegenüber den Erwerbsinteressenten auch im Rahmen seines Auftrages erlangt. Die mittelbare Außenwirkung, die nach dem Gang der Vermittlungsgespräche das Handeln des Ehemannes auch gegenüber dem Erblasser hatte, ging daher erheblich über eine nur interne Beratung der Beklagten hinaus, die allein für eine sinngemäße Anwendung des § 166 Abs. 1 BGB nicht ausgereicht hätte.

Die Beklagte hätte mithin jedenfalls aufgrund Zurechnung der Kenntnisse ihres Ehemannes davon ausgehen müssen, daß die geworbenen Interessenten Verträge abschließen wollten, die in Übereinstimmung mit dem "Vertriebskonzept" Kaufpreistrückflüsse an sie vorsahen. Sie hätte gleichfalls davon ausgehen müssen, daß eine Genehmigung der schwebend

unwirksam beurkundeten Verträge insoweit nichts änderte, weil verdeckte Kaufpreinsnachlässe gewollt waren und danach die von ihr vertretenen Käufer nicht erwarteten, daß die Kaufvertragsurkunden insoweit vollständig seien. Danach war die erteilte Genehmigung von der Beklagten nicht so zu verstehen, daß sie den Kaufvertrag mit dem beurkundeten Inhalt deckte. In diesem Umfang kann der Senat die Genehmigungserklärung des Erblassers selbst auslegen (BGHZ 65, 107, 112; 109, 19, 22).

3. Der beurkundete Kaufvertrag litt mithin entweder gemäß § 313 Satz 1, § 125 Satz 1, § 139 BGB am Mangel der Form oder gemäß § 177 Abs. 1 BGB am Mangel der Genehmigung, so daß er unter keinen Umständen als Rechtsgrund für den Empfang des Kaufpreises und der weiteren Beträge genügt, folglich das Berufungsurteil sich insoweit im Ergebnis als richtig erweist.

III.

Die Revision der Kläger ist nur insoweit begründet, als sie über den bereits zuerkannten Betrag von 55.100 DM hinaus weitere 9.181,99 DM fordern.

1. Im wesentlichen ohne Erfolg rügen sie allerdings eine Verletzung der bereicherungsrechtlichen Vorschriften durch das Berufungsgericht.

a) Das Berufungsgericht berechnet den Bereicherungsausgleich zwischen den Parteien, ohne daß es die von den

Klägern geltend gemachten Aufwendungen für den nicht vollzogenen Wohnungserwerb berücksichtigt. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Revision überspannt Sinn und Zweck des § 818 Abs. 3 BGB, wenn sie sämtliche aus der Kaufentscheidung des Erblassers entstandenen Aufwendungen einschließlich aller Finanzierungskosten entreichernd gegenüber den von seiten der Kläger zur vollständigen Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses abzugebenden oder zu beschaffenden Löschungsbewilligungen in Ansatz bringen will.

Dieser Versuch ist schon im Ansatz bedenklich, weil die auch der Saldotheorie zugrundeliegende Risikoverteilung bei der Rückabwicklung unwirksamer Kaufverträge unter Umständen bewirkt, daß, wenn der Käufer entreichert ist, der Verkäufer das Erlangte seinerseits behalten darf. So wäre beispielsweise fragwürdig, warum der Käufer die ihm nach § 449 BGB zur Last fallenden Vertragskosten, die gewöhnlich als entreichernd angesehen werden (vgl. etwa Staudinger/Lorenz, BGB 12. Aufl., § 818 Rdn. 37 und MünchKomm/Lieb, BGB 2. Aufl., § 818 Rdn. 61, jeweils m.w.N.), durch ausgleichslose Minderung seiner Rückgewährpflicht beim formunwirksamen Vertrag auf den Verkäufer sollte verlagern können. Zweifelsfrei interessegerecht wäre das nur, wenn der Verkäufer, wie etwa im Falle des § 467 Satz 2 BGB, die Ursache der Rückabwicklung zu vertreten hätte. Vom Vertretenmüssen des Mangels im Rechtsgrund hängt aber die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung nicht ab. Deshalb ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit das (jeweilige) Entreicherungsrisiko gemäß § 818 Abs. 3 BGB nach den Vorschriften

zu dem fehlgeschlagenen Geschäft oder nach dem Willen der Vertragschließenden jeweils der einen oder anderen Partei zugewiesen sein sollte (vgl. BGH, Urt. v. 25. Oktober 1989, VIII ZR 105/88, NJW 1990, 314, 315 unter Berufung auf Schröder, JZ 1989, 717, 721).

Allein im wirtschaftlichen Interesse und damit im Risikobereich der Kläger liegen die Kosten der Finanzierungen des Vertrages und die Sicherung der Darlehen. Die gegenteilige Sichtweise gerät in Widerspruch zu § 818 Abs. 1 BGB. Wenn der Kaufpreis finanziert ist, kann der Käufer daher nicht sowohl seinen Kreditaufwand von der rückgewährpflichtigen Leistung abziehen als auch seine eigene Leistung uneingeschränkt herausverlangen und zusätzlich die Nutzungen des Verkäufers in Anspruch nehmen; denn dann stünde er besser, als wenn überhaupt kein Leistungsaustausch stattgefunden hätte. Dem Käufer gebühren danach nur die hier mit 6 v.H. Jahreszinsen unstreitigen Nutzungen der Verkäuferseite aus der rechtsgrundlos erbrachten Kaufpreisleistung.

Soweit die Kläger die von ihnen im Rahmen des Erwerbermodells versprochenen Geschäftsbesorgungsentgelte als Entreicherung einwenden, fehlt schon Vortrag, welche Leistungen hierauf überhaupt, geschweige denn mit Rechtsgrund und daher möglicherweise mit entreichernder Wirkung, erbracht worden sind.

b) In die Bereicherungsabrechnung einzubeziehen wäre jedoch der von den Klägern geltend gemachte Ausgleich für die von ihnen aufgrund der Wohngeldabrechnung (§ 28 Abs. 3

WEG) vom 31. März 1986 entrichtete Nachzahlung von 394 DM, den das Berufungsgericht ohne Begründung den Klägern abgesprochen hat.

2. Mit Erfolg bekämpft die Revision, daß das Berufungsgericht Schadensersatzansprüche der Kläger verneint hat.

a) Eine Schadensersatzpflicht der Beklagten wegen pflichtwidriger Geschäftsbesorgung kommt in Frage, falls wegen Inhaltsverschiedenheit von Vertrag und Genehmigung gemäß § 177 Abs. 1 BGB kein wirksamer Kaufvertrag geschlossen worden ist. Solange nach dem Empfängerhorizont der Beklagten keine Genehmigung des Kaufvertrages erteilt war, hätte sie nicht für den Erblasser die zur Durchführung des nach § 177 Abs. 1 BGB unwirksamen Geschäfts notwendig erachteten Verbindlichkeiten eingehen dürfen.

b) Litt der Kaufvertrag dagegen (nur) am Mangel der Form, weil die Mittelrückflußabrede nicht mitbeurkundet worden ist, kommt eine Haftung der Beklagten aus vorvertraglichem Verschulden nicht in Betracht.

In der Regel gehören beim Grundstücks- und Wohnungskauf die Beachtung der gesetzlichen Beurkundungsform (§ 313 S. 1 BGB) und die bei Nichtbeachtung daraus folgende Nichtigkeit (§ 125 BGB) zum Risikobereich beider Vertragsteile (Reinicke, Rechtsfolgen formwidrig abgeschlossener Verträge, 1969 S. 120 ff). Denn der Schutzzweck der Formvorschrift des § 313 Satz 1 BGB, die Entschließungsfreiheit zur Veräußerung und zum Erwerb von Grundstücken zu gewähr-

leisten (Hagen, Der Grundstückskauf und ähnliche Verträge in der neueren höchstrichterlichen Rechtsprechung 4. Aufl. Rdn. 123), will gerade eine Bindung der Verhandlungspartner ohne Einhaltung der Formerfordernisse verhindern (Senatsurt. v. 18. Oktober 1974, V ZR 17/73, NJW 1975, 43, 44; WM 1975, 43, 44). Eine Verpflichtung zum Ersatz des Vertrauensschadens könnte aber indirekt einen Zwang zur Erfüllung des Grundstücksgeschäfts ausüben und läuft schon deshalb dem Zweck des § 313 Satz 1 BGB zuwider (Senatsurt. v. 8. Oktober 1982, V ZR 216/81, DNotZ 1983, 621, 623). Die Rechtsprechung hat deshalb auch bisher nur vereinzelt bei verschuldetem Formfehler einer Vertragspartei dem anderen Teil wegen vorvertraglicher Pflichtverletzung einen Schadensersatzanspruch zugebilligt (z.B. Senatsurt. v. 29. Januar 1965, V ZR 53/64, NJW 1965, 812, 814). Grund dieser Haftung ist, daß der eine Vertragsteil durch sein Verhalten Vertrauen auf das Bestehen oder Zustandekommen eines wirklichen Vertragsverhältnisses erweckt hat und dadurch sowohl zur Nichtausnutzung anderer Vertragsgelegenheit als auch zu Aufwendungen Veranlassung gegeben haben kann (vgl. auch BGH, Urt. v. 16. März 1954, I ZR 255/52, LM BGB § 276 (Fa) Nr. 3; Senatsurt. v. 16. Februar 1965, V ZR 235/62, WM 1965, 674, 675; Urt. v. 19. April 1967, VIII ZR 8/65, WM 1967, 798, 799; BGHZ 99, 101, 106 f; Erman/Battes, BGB 8. Aufl., § 276 Rdn. 118).

So aber liegt der Fall hier nicht. Die Beklagte hat bei der Anbahnung des Geschäfts nichts getan, um besonderes Vertrauen zu erwecken. Im Gegenteil hat das Berufungsgericht festgestellt, der Erblasser habe gewußt, daß eine Vertragsurkunde errichtet und hierin die Abrede über die

Rückflußmittel nicht aufgenommen werden sollte. Lediglich über die Rechtsfolge dieses Umstandes war er sich nach seinem Vorbringen nicht im klaren. Dies kann aber gleichermaßen für die Beklagte gelten. Im übrigen war sie zur Über-eignung des Wohnungseigentums und damit zur Heilung des Kaufvertrages nach § 313 Satz 2 BGB bereit. Daher wäre das Vertrauen des Klägers in die Erfüllung und Rechtsbeständigkeit des Kaufvertrages trotz ursprünglicher Formnichtigkeit nicht enttäuscht worden. Wenn der Erblasser hier selbst die Heilung des Formmangels verhindert und dadurch den drohenden Schaden herbeigeführt hat, kann er daraus gegenüber der Beklagten keinen rechtlichen Vorteil ziehen. Deshalb geht auch der Vorwurf ins Leere, daß die Beklagte jedenfalls deswegen hafte, weil sie die formlose Zusatzabrede nicht nachträglich habe beurkunden lassen, denn die Nichtbeurkundung war gerade nach dem vom Kläger gebilligten "Vertriebskonzept" gewollt.

Schließlich würde eine Pflichtverletzung der Beklagten nicht zu dem vom Kläger geltend gemachten Anspruch auf das negative Interesse führen. Denn da ohne das behauptete pflichtwidrige Verhalten der Vertrag formgültig zustande gekommen wäre, würde es sich auch bei einer Pflichtverletzung um einen jener Fälle handeln, in denen das hier nicht geltend gemachte Erfüllungsinteresse zu ersetzen ist (Senatsurt. v. 29. Januar 1965, V ZR 53/64, aaO).

c) Zu Unrecht beanstandet die Revision auch, daß das Berufungsgericht den Klägern keinen Schadensersatz, mindestens in Form einer Freihaltungsverpflichtung, aufgrund der Tatsache zuerkannt hat, daß am 8. März 1985 ein seiner Mei-

nung nach unnötiger weiterer Zwischenfinanzierungskredit bei der D. B. - und B. bank aufgenommen worden ist. Denn gleichviel, worauf sich dieser Schadensersatzanspruch gründen sollte, trifft es zu, daß die Kläger nicht dargelegt haben, welcher ersatzfähige Schaden hier noch fortbesteht. Die Kreditgeberin erhebt gegen den Kläger keine Forderung mehr. Eine Freihalteverpflichtung der Beklagten gegenüber dem Kläger würde mindestens voraussetzen, daß ihm noch eine Gefahr der Inanspruchnahme von seiten der D. B. - und B. bank droht. Daran fehlt es. Die Revision sieht diese Gefahr ohne zureichenden Grund darin, daß die D. B. - und B. bank bisher nicht bedingungslos zur Abgabe eines negativen Schuldanerkenntnisses gegenüber den Klägern bereit war. Sie hätte sich dazu nach dem vorgetragenen Schriftwechsel aber bereitgefunden, wenn wechselseitig entsprechende Erklärungen abgegeben worden wären. Den Klägern gereicht insoweit zum Nachteil, daß sie auf dieses zumutbare Ansinnen nicht eingegangen sind.

d) Wegen zwischenzeitlicher Tilgung hat sich für die Kläger auch die Zwischenfinanzierung bei der Kreissparkasse St. nicht als Schaden ausgewirkt.

e) Auch die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht einen Anspruch der Kläger auf Erstattung von Notariatskosten betreffend die Objekte B. Straße und C. - straße verneint, lassen Rechtsfehler nicht erkennen. Die geforderten Beträge von 718,20 DM und 379 DM hat das Berufungsgericht sonach zu Recht abgewiesen.

IV.

In Anbetracht der rechtsfehlerhaften Anwendung von § 812 BGB und hinsichtlich eines Schadensersatzanspruches wegen pflichtwidriger Geschäftsbesorgung, falls mangels Genehmigung kein wirksamer Kaufvertrag geschlossen wurde, ist nach alledem die Revision der Kläger erfolgreich. Dies betrifft Ansprüche im Betrage von 9.181,99 DM. Denn von dem geltend gemachten Gesamtbetrag von 65.379,19 DM - nach Anrechnung von 900 DM Mieteinnahmen - hat das Landgericht den Betrag für zusätzliche Gebühren in Höhe von 800 DM und das Berufungsgericht weitere 54.300 DM, Bereicherung aus aufgenommenen Darlehen, rechtskräftig zugesprochen; ein Betrag von 1.097,20 DM wegen schon vor dem Vertragsabschluß aufgewandter Notarkosten bleibt abgewiesen.

Nur hinsichtlich des danach verbleibenden Zahlungsbetrages ist die Sache zur weiteren Aufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel