

BUNDESGERICHTSHOF

087

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 23/69

URTEIL

Verkündet am

28. Mai 1971
H i r t h ,
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Ewald H [REDACTED] in Ha [REDACTED],
S [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

gegen

die Kommanditgesellschaft unter der Firma C [REDACTED] Grundstücks-
und Betriebsgesellschaft mbH & Co., gesetzlich vertreten durch
die C [REDACTED] Grundstücks- und Betriebsgesellschaft mbH, diese
wiederum vertreten durch die Geschäftsführer:

1. Architekt Jann-Adolf Ha [REDACTED],
2. Bauingenieur Wilhelm Franz He [REDACTED],
Ha [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Hill, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 5. Dezember 1968 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte war Eigentümer des im Grundbuch von G [REDACTED], Band 5, Blatt 229 eingetragenen Hotelgrundstücks. Am 2. November 1963 wurde auf Betreiben eines Grundpfandgläubigers die Zwangsversteigerung dieses Grundstücks angeordnet. Die Bemühungen des Beklagten, das Grundstück freihändig zu veräußern, brachten ihn mit der Klägerin in Verbindung und führten nach mündlicher Rücksprache der Parteien am 10. Dezember 1963 zu einem notariell beurkundeten Kaufangebot des Beklagten vom selben Tage an die Klägerin. Die Klägerin nahm das Angebot durch notariell beurkundete Erklärung vom 18. Dezember 1963 an.

- 3 -

Der Vertrag ist nicht durchgeführt worden. Dies hat nach Ansicht der Klägerin der Beklagte zu vertreten. Sie nimmt ihn auf Ersatz ihr entstandenen Vertrauensschadens in Anspruch.

Als Kaufpreis hatte die Klägerin - außer einer lebenslänglichen Leibrente in Höhe von monatlich 1 000 DM - 1 800 000 DM zu zahlen. Die Klägerin hatte diesen Betrag nach § 2 b des Vertrags "aus noch aufzunehmenden 1. und einer 2. Hypothek zu treuen Händen des amtierenden Notars" zu entrichten. Der Notar wurde beauftragt, "aus diesen Mitteln die jetzt in Abteilung III eingetragenen Belastungen zu löschen" und den überschießenden Betrag an den Anwalt des Beklagten auszus zahlen.

Zur Zeit des Vertragsschlusses war das Grundstück unter anderem mit drei Hypotheken zugunsten der Landesbank und Girozentrale Schleswig-Holstein (im folgenden als Landesbank bezeichnet) in Höhe von nominell insgesamt 900 000 DM belastet (350 000 DM an erster, 50 000 DM an zweiter, 500 000 DM an vierter Stelle). In den zugrunde liegenden Verträgen war für die Darlehen zugunsten der Gläubigerin eine Mindestlaufzeit vereinbart, von der bei Abschluß des Grundstückskaufvertrags noch mehrere Jahre ausstanden.

Die Klägerin bemühte sich in der Folgezeit um die Aufbringung der für die Zahlung des Kaufpreises erforderlichen Mittel. Am 28. Januar 1964 händigte die Süddeutsche Bank creditbank ihr zu treuen Händen des Notars



als Ergebnis entsprechender Vereinbarungen eine Schuldurkunde über ein Darlehen in Höhe von 700 000 DM aus. Es sollte durch eine rangerste Hypothek gesichert werden. - Die Klägerin hat das Darlehen letztlich nicht in Anspruch genommen, jedoch hier eingeklagte Aufwendungen für die Bereitstellung gehabt.

Am 30. Januar 1964 verhandelte der Notar mit der Landesbank über die Ablösung der dieser zustehenden drei Hypotheken. Über das zwischen den Parteien streitige Ergebnis erklärte der Notar in einem Schreiben an den Anwalt des Beklagten vom 11. März 1964, die Landesbank sei zur vorzeitigen Rücknahme der Darlehen nicht bereit.

Nach Verhandlungen der Klägerin mit der Landesbank über deren Einbeziehung in die Finanzierung teilte die Landesbank der Klägerin am 24. März 1964 mit, sie sei bereit, ihre Hypotheken stehen zu lassen und weitere 100 000 DM durch ihre Bausparkasse zur Verfügung zu stellen, wenn die vorgesehenen Umbauten - nämlich Umbau des Hotels in ein Wohngebäude mit Eigentumswohnungen - durchgeführt würden und die gesamte Finanzierung gesichert sei. Bemühungen der Klägerin um eine Beleihung im zweiten Rang scheiterten jedoch an dem im Grundbuch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk.

Das Zwangsversteigerungsverfahren führte nach zeitweiliger, auf § 30a ZVG beruhender Einstellung am 29. Juni 1964 zum Zuschlag des Grundstücks an einen Dritten.

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Ersatz des Schadens in Anspruch, der ihr durch ihre Bemühungen um die Durchführung des Vertrags in Höhe von insgesamt 42 782,76 DM entstanden sei. Im vorliegenden Rechtsstreit macht sie zunächst nur einen Teil dieses Schadens in Höhe von 20 000 DM geltend, und zwar 14 000 DM, die sie an die Süddeutsche B[REDACTED]creditbank als Gebühren für letztlich nicht in Anspruch genommene Hypothekendarlehen bezahlt hat, und 6 000 DM (von 7 875 DM) Bereitstellungs-zinsen für dasselbe Darlehen. Sie hat ihre Forderungen an ihren Prozeßbevollmächtigten erster und zweiter Instanz zur Erfüllung seiner Honorarforderungen abgetreten und beantragt Verurteilung zur Zahlung an ihn. Zur Begründung ihres Anspruchs trägt sie vor, sie habe von der Sperrklausel in den Darlehensverträgen des Beklagten mit der Landesbank nichts gewußt und habe auch keinen Grund zu Nachforschungen in dieser Richtung gehabt, da der Beklagte in der Besprechung vom 10. Dezember 1963 erklärt habe, die Landesbank sei nicht bereit, ihre Hypotheken stehen zu lassen; sie wolle abgelöst werden. - Die Durchführung des Vertrags sei auch daran gescheitert, daß der Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch stehengeblieben sei, obwohl der Beklagte vertraglich verpflichtet gewesen sei, für seine Löschung zu sorgen. Bei Erfüllung der Verpflichtungen des Beklagten hätte sie, auf den Kredit der Süddeutschen Bodencreditbank gestützt, den Kaufpreis aufbringen können, indem sie von Kaufinteressenten für die vorgesehenen Eigentumswohnungen Vorschüsse erhalten und die Restfinanzierung durch eine Bausparhypothek beschafft hätte. - Die Landesbank habe sich nicht ablösen lassen wollen. Die später in Aussicht genommene Einbeziehung der Landesbank in die Finanzierung sei daran gescheitert, daß

die Landesbank mit einer Aufstückelung in Wohnungseigentum nicht einverstanden gewesen sei, bei einer Vermietung der Appartements aber nur (niedrigere) Baukostenzuschüsse hätten erlangt werden können.

Der Beklagte ist den Ausführungen der Klägerin entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren auf Abweisung der Klage weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Klage unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen für begründet erachtet. Der Beklagte habe, so führt das Berufungsgericht aus, bei der gegebenen Sachlage die Klägerin darauf hinweisen müssen, daß seine Darlehensverträge mit der Landesbank und die Hypotheken für die nächsten Jahre nicht kündbar gewesen seien. Diese Offenbarungspflicht habe er schuldhaft verletzt. Bei Kenntnis der Unkündbarkeit, mit der die Klägerin nicht habe zu rechnen brauchen, hätte diese nicht einen bindenden Kreditvertrag mit der Süddeutschen B[]creditbank abgeschlossen,

sondern zunächst die Möglichkeit einer Ablösung der Hypotheken geprüft. Zu ihren Aufwendungen für das Darlehen wäre es dann nicht gekommen. Das Berufungsgericht verneint ein Mitverschulden der Klägerin hinsichtlich des ihr entstandenen Schadens.

Die Revision bekämpft diese Ausführungen in mehrfacher Hinsicht. Ihre Angriffe sind nur insofern zum Teil begründet, als das Berufungsgericht ein Mitverschulden der Klägerin verneint hat.

II.

Keinen Erfolg haben die Ausführungen der Revision darüber, daß die Beschaffung und Zahlung des Kaufpreises nach § 433 BGB allein Sache des Käufers sei und daß dies auch in dem Vertrag der Parteien so vereinbart worden sei. Die Revision erkennt dabei, daß es hier nicht um die Zahlungspflicht des Käufers, sondern um aus Treu und Glauben sich ergebende Mitteilungspflichten des Verkäufers geht.

1. Wie die Revision so ist auch das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß der Beklagte die Grundstücksbelastungen mangels entsprechender Mittel nicht von sich aus habe beseitigen können, wozu er nach dem Gesetz an sich verpflichtet gewesen sei (§ 439 Abs. 2 BGB) und daß dies auch der Klägerin klar gewesen sei. Es stellt aber weiter auch die Kenntnis des Beklagten fest, daß die Klägerin den Kaufpreis nicht ohne weiteres habe aufbringen

können, sondern sich die erforderlichen Mittel erst habe beschaffen und den Darlehensgebern Sicherheiten an dem zu kaufenden Grundstück habe einräumen müssen; dies habe die Ablösung der bestehenden Grundpfandrechte erfordert. An eine Übernahme dieser Belastungen habe die Klägerin nicht gedacht, weil sie gehofft habe, anderweit zu günstigeren Bedingungen Geld beschaffen zu können. Beide Seiten hätten nach dem Vertrag im Rahmen des Zumutbaren zusammenwirken müssen. Der Beklagte sei hiernach verpflichtet gewesen, alles Erforderliche zu tun, um die auf dem Grundstück lastenden Hypotheken mit Mitteln der Klägerin zu beseitigen.

In dieser Würdigung der Gesamtsituation der Parteien bei Vertragsschluß und der daraus sich ergebenden vertraglichen Nebenpflichten tritt kein Rechtsirrtum zutage. Die Ausführungen des Berufungsgerichts stehen mit der Rechtsprechung des Senats in Einklang, wonach der Grundsatz von Treu und Glauben jeden Vertragspartner dazu verpflichtet, im Rahmen des Zumutbaren den ihm bekannten Interessen des anderen Rechnung zu tragen und mit ihm zwecks Verwirklichung der Vertragsziele zusammenzuwirken (Urteil des Senats vom 12. Juli 1968, V ZR 161/66, WM 1968, 1299 mit weiteren Nachweisen).

2. Das Berufungsgericht vertritt weiter den Standpunkt, der Beklagte habe nach dem Vertrag die Bereitschaft der Landesbank zur Ablösung der Hypotheken herbeiführen müssen; dieser Verpflichtung sei er nicht nachgekommen. Das Berufungsgericht läßt diesen Gesichtspunkt

dann aber ausdrücklich "unerörtert" (S. 23 BU) und stützt nicht darauf das Ergebnis des Urteils. Auf die gegen diese Auffassung gerichteten Revisionsangriffe braucht daher nicht eingegangen zu werden.

3. Als entscheidend sieht das Berufungsgericht an, daß der Beklagte bei der gegebenen Sachlage die Klägerin jedenfalls über die mit der Landesbank vereinbarten Sperrklauseln und die daraus für die nächsten Jahre sich ergebende Unkündbarkeit der Hypotheken habe aufklären müssen. Ohne die Ablösung habe das Vertragsziel - über eine Umschuldung den Kaufpreis aus von der Klägerin zu beschaffenden Mitteln zu tilgen - nicht erreicht werden können. Auf Grund des Ergebnisses der Beweisaufnahme kommt das Berufungsgericht zu der Feststellung, daß der Beklagte die Klägerin über die zeitweilige Unkündbarkeit der Hypotheken der Landesbank nicht unterrichtet habe.

Bei ihren Angriffen gegen die Annahme einer Mitteilungspflicht des Beklagten geht die Revision (unter Hinweis auf das BGH-Urteil vom 17. März 1954, II ZR 248/53, LM BGB § 276 (Fb) Nr. 1; BGB RGRK, 11. Aufl. § 276 Anm. 98; vgl. ferner RGZ 159, 33, 55; Staudinger/Werner, BGB 11. Aufl. § 276 Nr. 33; Palandt, BGB 29. Aufl. § 276 Anm. 6 b cc) zwar zunächst von einer zutreffenden Rechtsansicht aus: Bei Verhandlungen über den Abschluß eines Vertrages hat jeder Verhandlungspartner den andern über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck vereiteln können und daher für die Entschließung des andern von wesentlicher Bedeutung sein können. Die Offenbarungspflicht setzt

voraus, daß der Vertragsgegner die Mitteilung der betreffenden Tatsachen nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte.

Eben diese Voraussetzungen aber hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei festgestellt. Daß die Klägerin sich die erforderlichen Informationen über die Vereinbarung der Sperrklauseln aus dem Grundbuch hätte beschaffen können, entband den Beklagten nicht von der Pflicht, angesichts der durch die Klägerin erkennbar in Aussicht genommenen Art der Finanzierung des Kaufpreises von sich aus auf die mit der Landesbank vereinbarten Sperrklauseln und ihre Auswirkungen im vorliegenden Fall - wie die Kündbarkeit der 1. Hypothek frühestens zum 20. April 1967, vgl. S. 23 des Berufungsurteils - ausdrücklich hinzuweisen. Wenn, wie die Revision unter Hinweis auf entsprechenden Sachvortrag des Beklagten im Berufungsrechtszug geltend macht, die Vereinbarung einer Mindestlaufzeit in Darlehensverträgen eine weitverbreitete Erscheinung ist und der Vertreter der Klägerin zudem über Erfahrungen auch in der Finanzierung von Grundstücksverträgen verfügte, so stellt sich allerdings auch die unten (III 2) noch zu erörternde Frage, ob nicht die Klägerin auch ihrerseits entsprechende Erkundigungen hätte einholen müssen. Dies entband aber nicht den Beklagten von seiner Mitteilungspflicht. Er durfte sich nicht ohne weiteres darauf verlassen, daß die gebotene Unterrichtung der Klägerin deshalb entbehrlich sei, weil sie sich ja anderweit erkundigen könne und werde.

4. Zu Unrecht geht die Revision weiter davon aus, das Berufungsgericht habe die von der Klägerin aufgestellte Behauptung als bewiesen angesehen, der Beklagte habe bei den Verhandlungen mit der Klägerin erklärt, die K[REDACTED] Landesbank müsse abgelöst werden, und habe dadurch zum Ausdruck gebracht, daß sie auch abgelöst werden könne. Das Berufungsgericht hat jedoch in Wirklichkeit nur festgestellt, daß der Beklagte die Klägerin nicht auf die Sperrklauseln hingewiesen habe. Auch die von der Revision für ihre gegenteilige Auffassung angeführte Stelle des Berufungsurteils (s. 24 oben) ergibt richtig verstanden nichts anderes. Der Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe die vom Beklagten für die Behauptung angetretenen Beweise erheben müssen, daß er nicht erklärt habe, die Landesbank müsse abgelöst werden, geht insofern ins Leere (vgl. jedoch die unten unter III 2 folgenden Ausführungen).

5. Ohne Erfolg führt die Revision weiter verschiedene vom Berufungsgericht nach ihrer Ansicht nicht beachtete Umstände dafür ins Feld, daß die Landesbank trotz der Sperrklausel in eine Umfinanzierung habe einwilligen können und sich hierzu "unter Vorbehalt auch bereit erklärt" habe. Auch in diesem Zusammenhang geht die Revision von der bereits erörterten Annahme aus, das Berufungsgericht habe eine Äußerung des Beklagten gegenüber der Klägerin festgestellt, die Hypotheken der Landesbank "müßten raus". Sie sucht anscheinend darzutun, daß der Beklagte habe annehmen können, die Landesbank sei unter Umständen bereit gewesen, auf die Mindestlaufzeit der

Hypotheken zu verzichten. Da indessen jene Annahme nicht zutrifft, entfällt damit auch die Grundlage für die darauf aufbauenden Revisionsangriffe. Im übrigen würde die oben erörterte Mitteilungspflicht des Beklagten nicht entfallen, wenn eine gewisse Aussicht auf die bezeichnete Bereitschaft der Landesbank bestanden hätte.

III.

Mit Recht wendet die Revision sich jedoch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Klägerin kein Mitverschulden an dem ihr entstandenen Schaden zur Last zu legen sei.

1. Keinen rechtlichen Bedenken begegnet allerdings die Ansicht des Berufungsgerichts, die Klägerin habe, als sie mit der Süddeutschen B■■■■creditbank feste, für sie mit Aufwendungen verbundene Vereinbarungen getroffen habe, mit dem Gelingen der Finanzierung rechnen können; denn da damals Eigentumswohnungen an der See sehr begehrt gewesen seien, habe durch ein verhältnismäßig hohes Eigengeld der Interessenten für Eigentumswohnungen in Verbindung mit dem zugesagten Kredit der Süddeutschen B■■■■creditbank über 700 000 DM die Finanzierung gelingen müssen. Die gegen diese Feststellungen des Berufungsgerichts gerichteten Revisionsangriffe wenden sich gegen die tatrichterliche Würdigung und sind daher unzulässig.

2. Dagegen ist dem Berufungsgericht nicht auch darin zu folgen, daß die Klägerin weder die Grundakten habe einzusehen noch die Vorlage der Darlehensverträge habe zu verlangen brauchen; vielmehr habe sie im Hinblick auf die beabsichtigte Umschuldung und den Wortlaut des § 2 b des Vertrags von dem Beklagten erwarten dürfen, daß er ihr (von sich aus) Umstände, die eine derartige Umschuldung in Gefahr hätten bringen können, mitteilen werde.

Die Angriffe der Revision gegen diese Ausführungen sind zum Teil begründet.

Zwar hatte der Beklagte der Klägerin gegenüber die oben erörterte Mitteilungspflicht. Andererseits war die Klägerin aber auch ihrerseits gehalten, von sich aus dazu beizutragen, daß über die für die Durchführung der beabsichtigten Finanzierung etwa bedeutsamen Umstände rechtzeitig Klarheit geschaffen wurde. Dies gilt um so mehr, als sie selbst die Einzelheiten ihres Finanzierungsvorhabens am besten kannte, daher auch am ehesten übersehen konnte, was im einzelnen diesem Vorhaben hinderlich sein oder es vereiteln konnte, und nicht etwa erwarten konnte, die Verträge des Beklagten mit der Landesbank enthielten keine Vereinbarung über die Kündbarkeit derart hoher Darlehen. Wenn sie sich dennoch in der für ihr Vorhaben wichtigen Frage der Kündbarkeit der Darlehen allein darauf verließ, der Beklagte werde ihr im Hinblick auf die im Vertrag vorgesehene Art der Erfüllung der beiderseitigen Pflichten von sich aus alles für sie

Bedeutsame mitteilen, so fällt ihr insoweit eine schuld-
hafte Vernachlässigung ihrer eigenen Interessen zur Last.
Sie kann daher vom Beklagten nicht Ersatz des ganzen ihr
durch die eingeklagten Aufwendungen entstandenen Schadens
verlangen, sondern muß eine Minderung ihres Anspruchs
hinnehmen (§ 254 BGB).

Die nach § 254 BGB vorzunehmende Abwägung, bei
der es nach ständiger Rechtsprechung in erster Linie auf
die vorwiegende Verursachung des Schadens durch jeden der
Vertragspartner ankommt, ist Sache des Tatrichters. Die be-
sonderen Voraussetzungen, unter denen auch das Revisions-
gericht diese Abwägung vornehmen kann (vgl. dazu Staudinger/
Werner, BGB 11. Aufl. § 254 Nr. 42; BGB RGRK, 11. Aufl.
§ 254 Anm. 120 und 125, jeweils mit weiteren Nachweisen),
sind hier nicht gegeben. Dies gilt schon deshalb, weil
der Tatrichter bisher keine Feststellungen über die Richtig-
keit der Behauptung der Klägerin getroffen hat, der Be-
klagte habe ihr bei Vertragsschluß erklärt, die Landesbank
sei nicht bereit, ihre Hypotheken stehen zu lassen; sie
wolle abgelöst werden.

IV.

Da hiernach weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, war die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem war auch die vom Ausgang des Rechtsstreits abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Hill

Offterdinger

Dr. Grell