

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_53/65_

URTEIL

Verkündet am

27. September 1968

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Käthe W [REDACTED] vorm. H [REDACTED]
in S [REDACTED] über T [REDACTED], W [REDACTED]straße,

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

die Gemeinde S [REDACTED], vertreten durch den Rat
der Gemeinde, dieser vertreten durch den Gemeinde-
direktor,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 11. Januar 1965 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die aus der Klägerin und ihrem Mitgesellschafter N. bestehende bürgerlich-rechtliche Gesellschaft "H.-S." hat seit 1947 ein zum ehemaligen Truppenübungsplatz Wahn gehörendes Gelände von nahezu 2 ha gepachtet und in Besitz. Sie hat darauf ein Wohnhaus errichtet, das sie auch gewerblich nutzt (früher Drogerie, jetzt Herstellung von Flaschenverschlüssen). Seinerzeitiger Eigentümer und Verpächter war die Bundesrepublik Deutschland; sie hat das Gelände inzwischen an die beklagte Gemeinde veräußert.

Im Oktober 1950 erbat und erhielt die Klägerin zur Kreditbeschaffung für die Fertigstellung des Hauses von der Beklagten die nachträglich als Zusicherung bezeichnete Erklärung, die Beklagte sei, falls sie Eigentümerin des Pachtgeländes werden sollte, bereit zur

käuflichen Überlassung einer Fläche von etwa 1 000 qm, auf denen das Wohnhaus stehe. Im Jahr 1962 hat die Beklagte im Hinblick auf anderweitige Bebauungsabsichten (zwei Volksschulen) die Zusicherung zurückgenommen.

Auf Grund jener Erklärung von 1950 begehrt die Klägerin mit der Klage die Verurteilung der Beklagten zum Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche von 1 000 qm an die Klägerin zum Kaufpreis von 3,50 DM je qm zuzüglich Aufschließungskosten und zu näher bezeichneten Bedingungen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klagantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht verneint bereits die Schlüssigkeit der Klage, weil die Klägerin nach § 432 BGB nur Leistung an sich und ihren Mitgesellschafter gemeinsam fordern könnte. Abgesehen davon hält es die Klage für unbegründet, weil ein begünstigender Verwaltungsakt nicht vorliege und auf dem allein in Betracht kommenden privatrechtlichen Gebiet eine vertragliche Bindung (Kaufvorvertrag) nicht zustandegekommen sei. Hierzu fehle es am beiderseitigen Bindungswillen, an hinreichender inhaltlicher Bestimmtheit sowie an der notariellen Form des § 313 BGB, demgegenüber die Einrede aus § 242 BGB nicht durchgreife. Eine allenfalls erwägbare Verpflichtung zum Ersatz von



Vertrauensschaden wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen stehe hier nicht zur Erörterung.

Hieran sind jedenfalls rechtsirrtumsfrei die Verneinung einer öffentlich-rechtlichen Anspruchsgrundlage sowie in privatrechtlicher Hinsicht die Verneinung eines Willens zur vertraglichen Bindung und einer Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen, so daß es auf die übrigen Gesichtspunkte nichtmehr ankommt:

1. Zur Frage des Verwaltungsakts führt das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum aus, die Beklagte sei insoweit nicht als Hoheitsträger, sondern auf privatrechtlicher Ebene tätig geworden mit der Folge, daß die Rechtsbeziehungen der Parteien zueinander als bürgerlich-rechtliche zu beurteilen seien. Die Revision erhebt hierzu keine Einwendungen.

2. Zum Kaufvorvertrag verlangt das Berufungsgericht in rechtlicher Hinsicht (unter Bezugnahme auf das Urteil vom 8. Juni 1962 - I ZR 6/61, NJW 1962, 1812) zutreffend den erkennbaren beiderseitigen Willen zur vertraglichen Bindung. In tatsächlicher Hinsicht verneint es einen solchen Willen jedenfalls auf seiten der Beklagten. Es stellt dabei nicht nur auf den Wortlaut der Erklärung der Beklagten vom 20. Oktober 1950 ab, der nur von Bereitschaft und nicht von Zusage spricht, sondern vor allem auf den seinerzeitigen sachlichen Anlaß zu der Erklärung, nämlich darauf, daß die Klägerin um die Bestätigung einer späteren Erwerbsmöglichkeit gebeten hatte zu dem Zweck, Kredit für den Weiterbau zu bekommen. Aus diesem Umstand entnimmt der Tatrichter, daß die Klägerin jene Erklärung der Beklagten nicht als bindende Verkaufszusage, sondern

lediglich als Kundgabe der Bereitschaft zu Kaufverhandlungen auffassen durfte. Daß die Klägerin die Erklärung der Beklagten auch tatsächlich nicht im Sinne einer bindenden Verkaufszusage aufgefaßt hat, entnimmt der Tatrichter aus dem auf die Erklärung unmittelbar folgenden Verhalten der Klägerin, nämlich daraus, daß sie unterm 23. Oktober 1950 die Erklärung der Beklagten nur als "grundsätzliche" Kaufzustimmung bezeichnet und zwar ihr Interesse an einer noch weit größeren Fläche (7 500 qm) bekundet, aber nur um "Vormerkung" dieses "Wunsches" gebeten habe. Das Berufungsgericht hätte in diesem Zusammenhang noch auf die unstrittige Tatsache hinweisen können, daß die Klägerin auf die ausdrückliche Ablehnung dieses Wunsches im Schreiben der Beklagten vom 4. November 1950 jahrelang nichts mehr unternahm.

Diese tatrichterliche Würdigung enthält keinen Rechtsirrtum. Die von der Revision dagegen ins Feld geführte Tatsache, daß die Beklagte in ihrem Schreiben vom 4. November 1950 die frühere Stellungnahme als Zusicherung bezeichnete, vermag die Würdigung des Berufungsgerichts nicht zu erschüttern. Das gleiche gilt von dem Umstand, daß die Klägerin bereits bei Pachtabschluß vom Bund die Möglichkeit späteren Eigentumserwerbs in Aussicht gestellt bekommen hatte; daß es sich hierbei um eine rechtswirksame und deshalb (nach §§ 571, 581 Abs. 2 BGB) auch die Beklagte als Rechtsnachfolgerin bindende Zusage gehandelt hätte, ergibt sich entgegen der Meinung der Revision aus dem Berufungsurteil nicht. Die vom Berufungsgericht festgestellte Tatsache, daß die Erklärung der Beklagten von der Klägerin selbst nicht als feste Verkaufszusage aufgefaßt wurde, ist entgegen der Meinung der Revision nicht deshalb uner-

heblich, weil sich die Klägerin später mit der Zurückweisung ihres Wunsches nach einer größeren Fläche abgefunden hat.

3. Die beim Fehlen eines vertraglichen Anspruchs noch verbleibende Möglichkeit, daß die Beklagte der Klägerin aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen haftet, ist vom Berufungsgericht ersichtlich deshalb offen gelassen worden, weil der daraus allenfalls ableitbare Anspruch auf Ersatz von Vertrauensschaden nicht auf Naturalersatz im Sinne von Erfüllung des erstrebten Vorvertrags (Kaufabschluß), sondern nur auf Geldersatz gehen könnte und ein dahingehender Klagantrag nicht, auch nicht hilfsweise, gestellt ist. Diese - strenge - Auffassung vom Schadensersatz entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats (Urteile vom 29. Januar 1965 - V ZR 53/64, NJW 1965, 812, 1014, und vom 16. Februar 1965 - V ZR 235/62, LM BGB § 313 Nr. 24). Die Revision rügt Verletzung des § 139 ZPO, weil diese Rechtsprechung im Zeitpunkt der Berufungsverhandlung noch nicht gefestigt gewesen sei und das Berufungsgericht deshalb, wenn es die strenge Auffassung vertreten wollte, hierauf und auf die Möglichkeit eines entsprechenden Hilfsantrags hätte hinweisen müssen. Indessen wird bereits in dem von der Revision angeführten Senatsurteil vom 4. März 1955 - V ZR 66/54, WM 1955, 728 ein Erfüllungsanspruch für solche Fälle zwar nicht schlechthin, aber doch grundsätzlich verneint; infolgedessen lag die Möglichkeit einer solchen Verneinung auch im vorliegenden Fall nicht so fern, daß die anwaltlich vertretene Klägerin hierauf hätte vom Gericht hingewiesen werden müssen. Der gerügte Verstoß gegen die Hinweispflicht liegt daher nicht vor.

4. Hiernach ist die Klage zu Recht abgewiesen worden. Die Revision war als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell