BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 56/07

Verkündet am:
22. Februar 2008
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 311 Abs. 2

Die auf der Grundlage des Vergaberechts zu den Pflichten eines Ausschreibenden entwickelten Grundsätze können auf ein für den Verkauf des Grundstücks von einem Träger der öffentlichen Verwaltung gewähltes "Bieterverfahren" nicht ohne weiteres übertragen werden,

BGH, Urt. v. 22. Februar 2008 - V ZR 56/07 - OLG München
LG München I

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 17. Januar 2007 aufgehoben.

Die Berufung gegen das Urteil der 35. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 3. März 2006 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren einschließlich der Kosten der Streithilfe.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der beklagte Bezirk war Eigentümer eines Grundstücks in M. . Das Grundstück war mit Gebäuden bebaut, die zum Betrieb einer Klinik gedient hatten. Die Klinik war verlagert worden; Grundstück und Gebäude benötigte der Beklagte nicht mehr. Deshalb entschloss er sich zum Verkauf des Grundstücks mit dem Ziel der Neubebauung. Der Wert des Grundstücks war in einem Sach-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

verständigengutachten mit 8.900.000 € ermittelt worden. Dieser Betrag sollte aus dem Verkauf des Grundstücks mindestens erzielt werden.

2 Im Frühjahr 2003 beauftragte der Beklagte die P. AG (P.) mit dem Nachweis eines Käufers. P. erstellte ein Exposé. In diesem wurde das Grundstück für 8.900.000 € angeboten. Es sollte etwa Juni 2003 übergeben werden, die Bebaubarkeit war entsprechend einem Vorbescheid der Lokalbaukommission mit 57% der Geschossfläche als Wohnzwecken dienend angegeben. P. versandte das Exposé an 34 Interessenten und trug diesen ihre Dienste als Maklerin an. Acht der Angeschriebenen bekundeten Interesse an einem Erwerb, darunter die Klägerin und die B. KG (B.).

3 Mit Schreiben vom 14. Mai 2003 informierte P. die Klägerin davon, dass die Beräumung des Grundstücks erst am 1. Oktober 2003 möglich sein werde, und davon, dass das Grundstück nach einer mündlichen Auskunft der Lokalbaukommission auch vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden könne. Zugleich bat P. im Hinblick "auf die anwachsende Zahl der positiven Reaktionen" bis zum 28. Mai 12.00 Uhr um ein schriftliches Kaufpreisangebot. Spätere Gebote könnten nicht mehr berücksichtigt werden. Hierauf teilte die Klägerin mit, "den Wert des baureifen Grundstücks ohne Beeinträchtigung für Wohnen bei 9 Mio €... zu sehen".

4 Am 25. Juni 2003 stimmte der Bezirksausschuss des Beklagten einem Verkauf des Grundstücks "an die meistbietende Firma über dem geforderten Mindestkaufpreis von 8.900.000 € " zu. Gebote unter diesem Preis sollten nicht berücksichtigt werden. Der Beschluss wurde den Interessenten bekannt gegeben. Weil die abgegebenen Gebote teilweise unter Vorbehalten standen, forderte P. mit Schreiben vom 10. Juli 2003 den verbliebenen "klei-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

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

nen Kreis von Mitbewerbern" um das Grundstück auf, bis spätestens 18. Juli 2003 12.00 Uhr die bekundete Erwerbsbereitschaft ohne Vorbehalt zu erklären. B. erklärte sich fristgerecht zum Kauf des Grundstücks für 8.900.000 € bereit. Die Klägerin erklärte, "aufgrund einer Feinkalkulation ... zu einem Kaufpreis von 8.221.083 € zu kommen" und bat, "trotz unseres jetzt niedrigeren Gebotes in jedem Falle mit uns zu sprechen".

5 Der Beklagte schied das Angebot der Klägerin als zu niedrig aus. Hiervon unterrichtete P. die Klägerin. Während der anschließenden Verhandlungen des Beklagten mit B. , die auf ihrer Seite die Firma I. in das Vorhaben einbezogen hatte, wurde offenbar, dass das Grundstück altlastenbehaftet war, die Belastung vor der Neubebauung beseitigt werden musste und sich die Neubebauung daher verzögern würde. Obwohl der Beklagte die Altlastenbeseitigung übernahm, gelang es B. in den Vertragsverhandlungen, den Kaufpreis für das Grundstück zu drücken. Mit Notarvertrag vom 27. November 2003 verkaufte der Beklagte es I. /B. für 8.050.000 €; die Übergabe sollte am 1. April 2004 erfolgen.

6 Die Klägerin meint, der Beklagte sei verpflichtet gewesen, ihr das Grundstück zu verkaufen, nachdem er von seiner ursprünglichen Kaufpreisforderung abgerückt sei. Mit der Klage verlangt sie Ersatz entgangenen Gewinns von 4.620.649,50 € zuzüglich Zinsen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr dem Grunde nach stattgegeben und den Rechtsstreit zur Feststellung der Höhe des Anspruchs an das Landgericht zurückverwiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

7 Das Berufungsgericht meint, der Beklagte sei der Klägerin nach den Grundsätzen des Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen zum Schadensersatz verpflichtet. Das zur Auswahl eines Käufers für das Grundstück veranstaltete Verfahren sei als privatrechtliches "Bieterverfahren" zu qualifizieren, das den Beklagten zu Gleichbehandlung der Teilnehmer, Transparenz und Rücksichtnahme verpflichtet habe. Entgegen dem Exposé habe die Lokalbaukommission eine vollständige Wohnbebauung des Grundstücks für zulässig erachtet und dies noch vor Ende des "Bieterverfahrens" förmlich entschieden. Dies sei der Klägerin ebenso wenig bekannt gegeben worden wie die Bereitschaft des Beklagten, von dem ursprünglichen Kaufpreisverlangen Abstand zu nehmen. Der Beklagte habe das Bieterverfahren vorwerfbar nicht wieder aufgegriffen, nachdem die Belastung des Grundstücks erkannt worden war, und die Klägerin unter Verletzung des Gleichbehandlungs- und des Transparenzgebots trotz wesentlich geänderter Verkaufsbedingungen nicht mehr an dem "Bieterverfahren" beteiligt. Bei ordnungsmäßiger Durchführung des Bieterverfahrens hätte das Grundstück der Klägerin verkauft werden müssen. Diese könne daher verlangen, so gestellt zu werden, als sei der Verkauf an sie erfolgt.

II.

8 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Ansprüche der Klägerin aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB wegen des Verkaufs des Grundstücks an I. /B. bestehen nicht.

9 Der Verkauf von Grundstücken, die für öffentliche Belange nicht mehr benötigt werden, muss nach §§ 97 ff. GWB und den Vorschriften des bayeri-

schen Landesrechts nicht ausgeschrieben werden. Wird von einem Träger der öffentlichen Verwaltung oder einem von diesem mit der Suche nach einem Käufer beauftragten Unternehmen hierzu trotzdem ein "Bieterverfahren" veranstaltet, entsteht zwischen dem Träger der öffentlichen Verwaltung und den Teilnehmern dieses Verfahrens zwar ein vorvertragliches Vertrauensverhältnis, das außerhalb des Anwendungsbereichs der allgemeinen Vergabevorschriften und Verdingungsordnungen den Träger der öffentlichen Verwaltung zu Gleichbehandlung der Teilnehmer, Transparenz und Rücksichtnahme verpflichtet (vgl. BGH, Urt. v. 12. Juni 2001, X ZR 150/99, NJW 2001, 3698). Derartige Pflichten wurden durch den Verkauf des Grundstücks an I. /B. von P. oder von dem Beklagten aber nicht verletzt.

10 1. Die auf der Grundlage des Vergaberechts zu den Pflichten eines Ausschreibenden entwickelten Grundsätze können auf das für den Verkauf des Grundstücks gewählte "Bieterverfahren" nicht ohne weiteres übertragen werden, wie es das Berufungsgericht getan hat. Die Vergabeverfahren der öffentlichen Verwaltung sind dadurch gekennzeichnet, dass - außerhalb der Vergabe freiberuflicher Leistungen - der Vertragspartner grundsätzlich im Wege der Ausschreibung ermittelt wird. Hierzu schreibt der Träger der öffentlichen Verwaltung die von ihm benötigte Leistung aus. Wer in der Lage und bereit ist, die Leistung zu erbringen, beziffert als Teilnehmer an dem Ausschreibungsverfahren seine Forderung hierfür (vgl. §§ 1 bis 26 VOB/A, §§ 1 bis 26 VOL/A). Das wirtschaftlichste Gebot erhält den Zuschlag, § 97 Abs. 5 GWB. Damit kommt der Vertrag über die in der Ausschreibung beschriebene Leistung zu dem gebotenen Preis zustande, § 28 Nr. 2 Abs. 1 VOB/A, § 28 Nr. 2 Abs. 1 VOL/A (Lausen in jurisPK-VergR § 28 VOB/A Rdn. 4; Weyand, Vergaberecht, § 114 GWB Rdn. 2282 ff.). Das scheidet bei einem zum den Verkauf eines Grundstücks veranstalteten "Bieterverfahren" schon deshalb aus, weil es an einem annah-

mefähigen Angebot des Verkäufers fehlt und den Geboten der Teilnehmer an dem Verfahren keine bindende Wirkung zukommt, § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB.

11 a) Vornehmlicher Zweck eines zum Verkauf eines Grundstücks eingeleiteten "Bieterverfahrens" ist die Feststellung der Ernsthaftigkeit eines bekundeten Erwerbsinteresses und die Begrenzung der Zahl der Verhandlungspartner des Verkäufers. Kommen allein gewerbliche Interessenten für den Erwerb eines von einem Träger der öffentlichen Verwaltung angebotenen Grundstücks in Betracht, ist davon auszugehen, dass dies den Teilnehmern an einem solchen Verfahren bekannt ist. Schließt sich das Verfahren an das Exposé eines Maklers an, besteht für eine vollständige Beschreibung des zum Verkauf annoncierten Grundstücks weder Anlass, noch wird eine solche Beschreibung erwartet. Die Mitteilung vom 14. Mai 2003 setzte die Bieter in ausreichender Form davon in Kenntnis, dass das Grundstück vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden konnte. Auf dieser Grundlage konnten die Interessenten ihre Angebote kalkulieren. Dazu bedurfte es nicht der Übersendung der förmlichen Entscheidung der Lokalbaukommission. Die ursprüngliche Angabe im Exposé, nach der nur zu 57% Wohnbebauung zulässig war, hatte auch keine höhere Qualität. Im einen wie im anderen Fall konnten und mussten die Interessenten auf die Richtigkeit der Angabe vertrauen. Das bedeutete für sie kein unzumutbares Risiko. An ein auf sich als unrichtig erweisenden Angaben kalkuliertes Angebot wäre schon im Hinblick auf § 311b Abs. 1 BGB niemand gebunden gewesen. Im Übrigen war niemand, der der Mitteilung misstraute, an einer Nachfrage gehindert. Die Unvollständigkeit der Angaben in dem Exposé bzw. der Mitteilung von P.

an die Teilnehmer vom 14. Mai 2003 war daher nicht geeignet, unter dem Gesichtspunkt der Verletzung des bei einer Ausschreibung zu wahrenden Transparenzgebots einen Ersatzanspruch der Klägerin zu begründen.

12 b) Der Anspruch der Teilnehmer an dem "Bieterverfahren" auf Gleichbehandlung ist schon deshalb nicht verletzt, weil unstreitig keinem der Teilnehmer an diesem Verfahren der förmliche Beschluss der Lokalbaukommission bekannt gegeben wurde. Alle Bieter wurden in gleicher Weise unterrichtet.

13 c) Über die Kontaminierung des Grundstücks und seine Bereitschaft, deshalb von dem ursprünglichen Preisverlangen Abstand zu nehmen, konnte der Beklagte die Klägerin innerhalb des "Bieterverfahrens" nicht aufklären, weil diese Umstände erst nach Abschluss des Verfahrens bekannt wurden bzw. eintraten.

14 d) Auch eine entsprechende Anwendung des Grundsatzes des Vergaberechts, dass es einem Träger der öffentlichen Verwaltung verwehrt ist, einen Vertrag zu nachteiligeren Bedingungen als in der Annonce eines Vergabeverfahrens verlautbart zu schließen, sofern das Angebot auch nur eines Bieters die Bedingungen der Annonce erfüllt (Weyand, aaO, § 101 GWB Rdn. 1386), führt nicht zu einem Anspruch der Klägerin.

15 Der Verkauf des Grundstücks sollte zu den Bedingungen erfolgen, die in dem Exposé angegeben bzw. von P. später bekannt gegeben worden waren. Zu diesen Bedingungen konnte das Grundstück indessen nicht mehr verkauft werden, nachdem sich nach der Beendigung des "Bieterverfahrens" herausgestellt hatte, dass das Grundstück altlastenbehaftet und der für den Beginn einer Neubebauung angegebene Zeitpunkt deshalb nicht eingehalten werden konnte. Es musste geklärt werden, ob der Beklagte oder der Käufer die notwendige Altlastenbeseitigung vornehmen, wer den hierfür notwendigen Aufwand von etwa 1.000.000 € tragen, um welchen Zeitraum sich die Neubebauung des Grundstücks verzögern und welche Auswirkungen dies auf das Preisverlangen des Beklagten und die Erwerbsbereitschaft des Käufers haben

würde. Diese Fragen hatten sich in dem "Bieterverfahren", an dem die Klägerin teilgenommen hatte und aus dem B. als Sieger hervorgegangen war, nicht gestellt. Dieses Verfahren war mit der Auswahl von B. als Verhandlungspartner des Beklagten beendet.

16 2. Der Beklagte war auch nicht gehalten, ein neuerliches "Bieterverfahren" zum Verkauf des Grundstücks zu eröffnen oder das beendete Verfahren "wieder aufzugreifen", nachdem sich die Kontamination des Grundstücks herausgestellt hatte. Dem Beklagten hatte es frei gestanden, zu bestimmen, auf welchem Wege er einen Käufer für das Grundstück suchen würde. Dass der von ihm beauftragte Makler hierzu ein "Bieterverfahren" veranstaltet hatte, begründete keine Verpflichtung, im Hinblick auf die nunmehr für den Verkauf des Grundstücks geltenden Umstände erneut in ein Verfahren dieser Art einzutreten oder das beendete Verfahren wieder aufzunehmen. Nachdem offenbar geworden war, dass das Grundstück zu den in dem "Bieterverfahren" genannten Bedingungen nicht verkauft werden konnte, durfte der Beklagte den Partner für die Verhandlungen um den Verkauf des Grundstücks zu den nunmehr gegebenen Bedingungen frei bestimmen. Hierzu durfte er insbesondere die mit der in dem "Bieterverfahren" erfolgreichen B. aufgenommenen Verhandlungen fortsetzen. Ein Anspruch der Klägerin, die noch nicht einmal ein den Bedingungen dieses Verfahrens entsprechendes Gebot abgegeben hatte, in die Verhandlungen einbezogen zu werden, bestand nicht. Erst recht kann er nicht aus der Bitte der Klägerin "in jedem Falle mit ... (ihr) zu sprechen", hergeleitet werden.

III.

17 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs.1, 100 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Czub

Vorinstanzen:
LG München I, Entscheidung vom 03.03.2006 - 35 O 17556/05 -
OLG München, Entscheidung vom 17.01.2007 - 7 U 2759/06 -