

1

BUNDESGERICHTSHOF

2042 078

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 63/63

URTEIL

Verkündet am
9. Juli 1965
Symalla,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma W. K [REDACTED], Inh. Walter K [REDACTED],
K [REDACTED], B [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. Peter M [REDACTED], K [REDACTED], An der F [REDACTED],
2. J. M [REDACTED], K [REDACTED], Am U [REDACTED],
3. Heinrich H [REDACTED], K [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] - .

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Schuster, Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 12. März 1963 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin mietete nach Kriegsende zur Einrichtung ihrer Reparaturwerkstätte das ihrem eigenen Grundstück benachbarte Grundstück der Rechtsvorgängerin der Beklagten (B. [REDACTED] weg Nr. [REDACTED] in K. [REDACTED]), das sie enttrümmerte, einplanierte sowie mit Anschlüssen und entsprechenden Aufbauten versah. Im Sommer 1961 verhandelten die Parteien über die Erhöhung des monatlichen Mietzinses, der bis dahin auf 200 DM im Monat festgesetzt war. Die Beklagten zu 1 und 3 boten am 29. August 1961 der Klägerin das Grundstück zu dem von dem Makler H. [REDACTED] geschätzten Preis von 150.000 DM an. Am 13. September 1961 einigten sich die Parteien in einer auf dem Büro des Rechtsanwalts Dr. E. [REDACTED], des damaligen Bevollmächtigten der Klägerin, geführten Verhandlung zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 3 auf einen Verkauf des Grundstücks an die Klägerin zum Preise von 150.000 DM. Die notarielle Beurkundung sollte an einem der nächsten Tage stattfinden. Am 14. September 1961 ver-

kauften jedoch die Beklagten das Grundstück an die Firma Möbelhaus K[REDACTED] in K[REDACTED] zum Preise von 165.000 DM und übereigneten dieser Firma das Grundstück, das die Klägerin auf Grund Vergleichs mit der Käuferin in einzelnen Abschnitten zu räumen hat.

Die Klägerin behauptet, die Rechtsvorgängerin der Beklagten und die Beklagten hätten ihr während der Pachtzeit zugesichert, daß sie das Grundstück später kaufen könnte; dementsprechend habe sie die Aufbauten im besonderen auf die Bedürfnisse ihres Betriebes abgestellt. Auf Grund dieser Zusicherungen hätten die Beklagten ihr das Grundstück auch zum Kauf angeboten und man habe sich am 13. September 1961 gegenseitig versichert, daß die getroffene mündliche Vereinbarung verbindlich sein solle. Rechtsanwalt Dr. E[REDACTED] habe sich für das Wort der Klägerin, Haverländer für dasjenige der Beklagten verbürgt. Die Beklagten hätten sie in einer mit den Grundsätzen von Treu und Glauben unvereinbaren Weise hintergangen, indem sie auf das günstigere Angebot der Firma K[REDACTED], die über den Verlauf der Verhandlungen unterrichtet worden sei, eingegangen seien, ohne sie vorher nochmals zu fragen. Angesichts solchen treuwidrigen Verhaltens könnten sich die Beklagten nicht auf die fehlende notarielle Beurkundung berufen. Der Verlust des Grundstücks bedrohe praktisch ihre Existenzgrundlage, da das eigene Grundstück für den Betrieb nicht ausreiche und eine anderweitige Ausdehnungsmöglichkeit nicht bestehe, aber auch anderwärts kein geeignetes Ersatzgrundstück zu erlangen sei. Die Folgen des Vertrauensbruches der Beklagten sei für sie untragbar; die Beklagten könnten sich sonach nicht auf den Formmangel des Kaufvertrags berufen und hafteten, da sie sich die Erfüllung schuldhaft unmöglich gemacht hätten, für den Ersatz

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



des ihr entstandenen Schadens wegen Nichterfüllung. Der Schaden umfasse mindestens die Umzugskosten, die Kosten des Abbruchs der bestehenden Gebäude und die Kosten des Aufbaues an anderer Stelle. Da sich die Kosten noch nicht absehen ließen, sei die Feststellungsklage geboten. Die Klägerin hat beantragt, festzustellen, daß die Beklagten verpflichtet sind, ihr den ihr durch den infolge der Veräußerung des Grundstücks notwendig werdenden Umzug entstehenden Schaden zu ersetzen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Sie bestreiten, irgendwelche Zusagen über den Verkauf des Grundstücks vor dem 13. September 1961 gemacht zu haben und legten das Schreiben der Rechtsvorgängerin der Beklagten vom 31. Oktober 1955 vor, in dem diese dem Inhaber der Klägerin mitteilte, daß deren Aufbauten ohne ihre Genehmigung auf dem Grundstück errichtet worden seien; sie sehe die Aufbauten nach § 95 BGB für vorübergehende Zwecke errichtet an und behalte sich vor, daß bei Räumung des Mietgrundstücks der alte Zustand wiederhergestellt werde (Bl. 94 GA). Der Inhaber der Klägerin bestätigte die Kenntnisnahme dieses Schreibens.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In zweiter Instanz trug die Klägerin vor, am 13. September 1961 habe man auch erörtert, daß nunmehr kein anderer Kaufinteressent für die Beklagten mehr in Frage komme und daß die Beklagten mit keinem anderen Interessenten mehr über einen Kaufvertrag verhandeln würden. Sie erblickt in den Vereinbarungen eine Verpflichtung der Beklagten, mit keinem anderen Kaufinteressenten Verbindung aufzunehmen und das Grundstück an keinen anderen Kaufin-

teressenten zu veräußern. Weiter habe der Beklagte zu 3 anlässlich der Besprechung am 13. September 1961 die Zusicherung gegeben, daß die von der Klägerin auf dem streitigen Gelände errichteten Gebäude nicht mehr abgerissen zu werden brauchten, vielmehr stehenbleiben könnten. Auch der Bruch dieser Zusicherung verpflichtete die Beklagte zum Schadensersatz. Ungeachtet dieser Zusicherung seien die errichteten Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden, so daß die Beklagten auch aus § 951 BGB hafteten. Schließlich habe der Beklagte zu 3 die Garantie dafür übernommen, daß der mündliche Vertrag von seiten der Beklagten erfüllt werde.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klagantrag weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht erachtet die Berufung der Beklagten auf den Formmangel des Kaufvertrags nicht als Verstoß gegen Treu und Glauben. Es stellt fest, daß sich die Klägerin über das Formerfordernis im klaren gewesen sei, daß sie in Anbetracht der Dringlichkeit des Erwerbs für ihre Zwecke und eines ihr bekannten namhaften Interessenten für das Grundstück allen Grund gehabt habe, den Vertrag sofort formgültig abzuschließen. Die Klägerin möge infolge der geschäftlichen und finanziellen Nachteile

hart getroffen sein; das Ergebnis sei jedoch nicht untragbar. Auch habe die Klägerin sich während der rund 16-jährigen Dauer des Mietvertrags ein Vorkaufsrecht einräumen lassen können, anstatt sich mit formlosen Versprechungen zufrieden zu geben. Die Erklärung vom 31. Oktober 1955 hätte schließlich den Inhaber der Klägerin besonders veranlassen müssen, damit zu rechnen, daß er ohne Vorkaufsrecht das Objekt eines Tages aufgeben müsse.

Die von der Revision dagegen erhobenen Angriffe sind unbegründet. Das Berufungsgericht kam ohne Rechtsverstoß zu dem Ergebnis, daß der Sachvortrag der Klägerin keinen Anhalt dafür gibt, den Beklagten die Berufung auf den Formmangel zu untersagen. Im einzelnen ist zu den Revisionsrügen in diesem Punkt zu bemerken: Die rechtliche Würdigung, die Beklagten hätten im Anschluß an die Verhandlung vom 13. September 1961 sich schuldhaft verhalten (S. 12 Mitte BU), bezieht sich nur auf ihr Verhalten beim Vertragsabschluß, nämlich ihr gegensätzliches Verhalten zum Gebaren des Beklagten zu 3 am 13. September 1961, nicht aber auf die von der Klägerin behauptete frühere Zusage. Aus dem vom Berufungsgericht bei den eigentlichen Vertragsverhandlungen unterstellten Verschulden der Beklagten können keine Schlüsse in der Richtung gezogen werden, daß die Berufung auf den Formmangel gegen Treu und Glauben verstieße. Weiter hat die Klägerin zwar vorgetragen, sie habe bisher trotz aller ihrer Bemühungen kein Grundstück finden können, das mit Sicherheit für ihre Zwecke geeignet wäre, und sie hat diese Ansicht auch unter Beweis gestellt; sie hat jedoch keine entsprechenden Tatsachen vorgetragen, insbesondere auch nicht dargelegt, welche Bemühungen bisher fehlgeschlagen sind. Daher ist der von ihr unter Beweis ge-

stellte Sachvortrag nicht hinreichend substantiiert in der Richtung, die Versagung des Grundstücks führe zum Existenzverlust des Inhabers der Klägerin. Der behauptete Existenzverlust wäre aber auch nur entscheidungserheblich, sofern es im Rahmen der gesamten Umstände und der Beziehungen der Parteien aus diesem Grund mit Treu und Glauben unvereinbar wäre, vertragliche Beziehungen unausgeführt zu lassen. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Etwaige vorausgegangene Zusicherungen der früheren Eigentümerin über den Verkauf und Übereignung des Grundstücks können die Berufung auf den Formmangel eines später mündlich abgeschlossenen Kaufvertrags nicht ausschließen. Abwegig ist die Ansicht der Revision, das Verhalten der Parteien, auf seiten der Beklagten einschließlich des Verhaltens ihrer Rechtsvorgängerin, rechtfertige die Annahme eines verbindlichen Vorvertrags. Entscheidend ist vielmehr: Der Klägerin stand am 13. September 1961 kein Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrags über das Grundstück zu. Der Umstand, daß die Beklagten am 14. September nicht mehr zu dem Wort des Beklagten zu 3 vom 13. September 1961 standen, war infolge der Kürze der Zwischenzeit nicht geeignet, die Klägerin im Vertrauen auf das Wort des Beklagten zu 3 zu irgendwelchen Maßnahmen zu veranlassen, die die Existenz des Inhabers der Klägerin hätten mehr gefährden können, als diese nach dem Vortrag der Klägerin in bezug auf den Verlust des Grundstücks ohnehin schon gefährdet war. Auch die Wahrnehmung irgendeiner günstigen Gelegenheit zur anderweiten Existenzsicherung kam infolge der Kürze der Zeit nicht in Betracht. Hätten die Beklagten ihr Wort gehalten, so wäre dies nur eine letzte Chance der Klägerin gewesen, den ungeachtet des Wortbruchs drohenden, existenzvernichtenden Verlust des Grundstücks abzuwenden. Dies genügt nicht, um die Berufung auf

den Formmangel als unerträglichen Verstoß gegen Treu und Glauben zurückzuweisen.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, daß das Berufungsgericht die Auslegung, die die Klägerin dem Schreiben vom 31. Oktober 1955 in Anbetracht der Ausgestaltung und Bebauung des Grundstücks geben will, nicht auch erwogen habe. Dies hinderte das Berufungsgericht jedoch nicht an der Feststellung, diese Erklärung habe jedenfalls der Klägerin Veranlassung gegeben, auch die andere Möglichkeit in Betracht zu ziehen, daß sie nämlich das Grundstück eines Tages aufgeben müsse, wenn sie sich nicht durch ein Vorkaufsrecht sichere.

2. Zu dem von der Klägerin vorgetragenen vertraglichen Veräußerungsverbot bemerkte das Berufungsgericht, es könne davon ausgegangen werden, daß die Beklagten am 13. September 1961 die Verpflichtung eingegangen seien, nicht mehr mit einem anderen Interessenten, namentlich nicht mehr mit der Firma K. zu verhandeln. Das Berufungsgericht zieht in seine Erörterung die weitere Verpflichtung der Beklagten ein, an keinen Dritten, insbesondere nicht an die Firma K. zu verkaufen. Die Pflicht, nicht anderweitig zu verhandeln, fährt das Berufungsgericht fort, sei jedoch nicht rechtsverbindlich, weil ein wirksames Veräußerungsverbot die Pflicht voraussetze, das Grundstück überhaupt nicht zu verkaufen. Das Verkaufsverbot sei eine umschriebene Absicherung der Hauptverpflichtung mit dem unverkennbaren Zweck gewesen, die Beklagten zu binden, nur an die Klägerin zu verkaufen; diese Verpflichtung habe der Form des § 313 BGB bedurft. Demgegenüber führt die Revision mit Recht aus, daß es durchaus möglich ist, eine Verpflichtung des Inhalts einzugehen, mit einem bestimmten Personenkreis keine Kauf-

verhandlungen zu pflegen und mit keiner Person aus diesem Kreis einen Kaufvertrag abzuschließen (das im Betrieb 1958, S. 1070 veröffentlichte Urteil betrifft einen Fall, in dem der Vertragspartner selbst vom Kauf nicht ausgeschlossen war), wie auch das Veräußerungsverbot auf bestimmte Voraussetzungen beschränkt werden kann (BGH NJW 1963, 1602, 1603). Trotzdem führt diese Rüge zu keinem Erfolg der Revision. Es fehlt schon an einer Begründung dafür, daß in den in zweiter Instanz vorgetragenen und unter Beweis gestellten Behauptungen (Berufungsbegründung S. 6/7, Bl. 75/76 GA: Im Zusammenhang mit der Erwähnung der Bindung der Parteien und der Vereinbarung über das Bestehenlassen der Aufbauten habe man erörtert, daß die Beklagten mit keinem anderen Interessenten über einen Kaufvertrag verhandeln würden, und der Bemerkung des Rechtsanwalts Dr. E. [REDACTED] gegenüber dem Beklagten zu 3, die Beklagten seien nicht mehr berechtigt, mit anderen Personen Vertragsverhandlungen zu führen) eine vertragliche Bindung der Beklagten des Inhalts erblickt werden könnte, daß sie das Grundstück nicht mehr anderweitig hätten verkaufen und übereignen dürfen. Soweit das Berufungsgericht eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung dieses Inhalts unterstellt hat, hat es diese Vereinbarung jedenfalls als ein einheitliches Rechtsgeschäft zusammen mit dem mündlichen Kaufvertrag gewürdigt, wie sich daraus ergibt, daß das Berufungsgericht in dieser Vereinbarung eine umschriebene Absicherung der Hauptverpflichtung erblickt, die den unverkennbaren Zweck gehabt habe, die Beklagten zu binden, (nur) an die Klägerin zu verkaufen. Ist die unterstellte Vereinbarung über das Veräußerungsverbot aber nur ein Bestandteil des gesamten Rechtsgeschäfts, dessen wesentlicher Teil der mündliche Kaufvertrag war, so teilt dieses Rechtsgeschäft nach § 139 BGB

das Schicksal des Kaufvertrags; wie der Kaufvertrag selbst ist auch diese zusätzliche Vereinbarung nichtig.

Unter diesen Umständen bedarf es keiner weiteren Prüfung, ob die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts, die Verletzung dieser Vereinbarung habe keinen Schaden der Klägerin ausgelöst, einer Überprüfung standhält.

3. Die Klägerin will den geltend gemachten Schadensersatzanspruch auf eine weitere Behauptung, die sie in der Berufungsbegründung (S. 10; Bl. 79 GA) vorgebracht hat, stützen. Nach dieser Behauptung hat der Beklagte zu 3 am 13. September 1961 die weitere Zusage gemacht, daß die errichteten Gebäude nicht mehr abgebrochen zu werden brauchten, vielmehr stehenbleiben könnten. Die Klägerin meint, diese Zusicherung bedeute gleichzeitig, daß ihr entsprechend § 951 BGB Ersatz des Wertes dieser Aufbauten zu leisten sei. Dieser Vortrag ist schon deshalb unerheblich, weil mit der Klage nicht die Leistung eines Geldbetrages, sondern die Feststellung begehrt wird, daß die Beklagten den Schaden zu ersetzen hätten, der der Klägerin durch den Umzug entstehe. Bei der Berechnung dieses Schadens mag eine Rolle spielen, welche Aufwendungen die Klägerin für die anderweitige Errichtung entsprechender Gebäude aufwenden muß. Der Anspruch auf Ersatz dieses Schadens kann jedoch nicht auf § 951 Abs. 1 BGB gestützt werden, da diese Vorschrift nur eine Grundlage für die Vergütung des Rechtsverlustes gibt, der infolge der festen Verbindung der Baumaterialien mit dem Grundstück entsteht. Es bedarf daher auch keiner weiteren Erörterung der Auslegung dieser Zusage und der gegen die Auslegung gerichteten Angriffe der Revision.

Dasselbe gilt für den unmittelbar auf § 951 BGB gestützten Anspruch, zu dessen Begründung die Klägerin im Schriftsatz vom 9. Juni 1962 (S. 11/12 Bl. 80/81 GA) Ausführungen dahin machte, daß die Aufbauten wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden seien, ohne jedoch einen entsprechenden Hilfsantrag auf Zahlung der hierdurch unter Umständen begründeten Geldvergütung zu stellen. Eine Umdeutung des Antrags auf Feststellung, daß die Beklagten zum Ersatz eines bestimmten Schadens verpflichtet sind, in einen Antrag auf Zahlung einer Geldsumme, gestützt auf ungerechtfertigte Bereicherung, ist nicht möglich. Es bedarf daher auch keiner Prüfung, ob das Berufungsgericht den entsprechenden Sachvortrag gemäß § 529 Abs. 2 ZPO als verspätet zurückweisen durfte.

4. Auf den Vortrag der Klägerin, zwischen ihr und den Beklagten oder wenigstens dem Beklagten zu 3 sei ein Garantievertrag zustande gekommen (Berufungsbegründung S. 8 und 13, Bl. 77 und 80 GA) ist das Berufungsgericht nicht eingegangen. Dies wirkt sich jedoch nicht zum Nachteil der Klägerin aus, da es schon an einem schlüssigen Sachvortrag fehlt. Auf Seite 8 der Berufungsbegründung ist vorgetragen, der Beklagte zu 3 habe sich die Schlußbegründungen des Rechtsanwalts Dr. E. [REDACTED] und des Maklers H. [REDACTED] angehört, ohne zu widersprechen, und er habe zu verstehen gegeben, daß er alle Zusagen für sich und die übrigen Beklagten billige. Nach dem Vortrag auf Seite 13 der Berufungsbegründung hat der Makler H. [REDACTED] für sich das Garantieversprechen abgegeben, daß der mündliche Kaufvertrag seitens der Beklagten erfüllt werde; dieser Erklärung habe der Beklagte zu 3 nicht widersprochen, vielmehr dazu geäußert, dies sei auch sein Wille. Aus dem Schweigen des Beklag-

ten zu 3 kann nicht entnommen werden, daß er im eigenen Namen oder im Namen der übrigen Beklagten die Garantie für die Erfüllung des Vertrags übernehme. In welcher Weise er seine Billigung zu den vorausgegangenen Schlußbegründungen zu verstehen gegeben hat, ist nicht dargestellt. Sollte aus seinem Verhalten ein mit der Erklärung H. [REDACTED]s übereinstimmender Wille entnommen worden sein, so bedeutete dies, daß der Beklagte zu 3 seine Verkäufererklärung bekräftigen wollte, ohne jedoch etwa im Rahmen einer Garantieerklärung einen neuen Schuldgrund gegen die Verkäufer oder gegen sich allein setzen zu wollen. Die Erklärung des Beklagten zu 3, das sei auch sein Wille, kann auch mit der Vorstellung verbunden gewesen sein, daß er mit dem Einstand des Maklers Haverländer einverstanden sei. Bei zusammenfassender Würdigung kann der Sinn des Sachvortrags in der Berufungsbeurteilung sonach nur dahin verstanden werden, daß entweder der Beklagte zu 3 die Pflicht der Verkäufer erneut bekräftigen oder daß er namens der Verkäufer die Erklärung des Maklers H. [REDACTED] billigen wollte. Keiner der beiden Fälle ist geeignet, als Klaggrundlage zu dienen. Die erste Erklärung stellte nur eine Bestätigung des formnichtigen Kaufvertrags dar, die ihrerseits der erforderlichen Form ermangelte (§§ 313, 125 Satz 1, 141 BGB). Die zweite Erklärung wäre keine Übernahme einer Verbindlichkeit gegenüber der Klägerin.

II.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1
ZPO.

Schuster

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger

Dr. Grell