

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 78/75

URTEIL

Verkündet am

8. Juli 1977
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Michael W [REDACTED] , A [REDACTED] ,
F [REDACTED] ,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die N [REDACTED] H [REDACTED] Siedlungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung, vertreten durch ihre Geschäftsführer
Ewald G [REDACTED] und Assessor Bertram E [REDACTED] , S [REDACTED] ,
F [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1977 durch die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 11. Dezember 1974 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Ehefrau des Klägers verkaufte der Beklagten im Februar 1958 zwei landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in F [REDACTED] für 24 667,50 DM. In dem notariellen Verträge erklärte die Beklagte, das Land Hessen sei bereit, den Eheleuten zwei bestimmte Grundstücke aus Domänenstreubesitz zum Stoppreis zu übereignen.

Die Beklagte hat das Eigentum an den Grundstücken der Ehefrau des Klägers erlangt und hat sie bebaut. Das Land Hessen verlangte für seine Grundstücke einen Quadratmeterpreis von 1,20 DM. Die Eheleute waren jedoch der Auffassung, der Stoppreis liege bei höchstens 1 DM. Diesen Preis wollte das Land nur zugestehen, wenn die Eheleute sich verpflichteten, 15 Jahre lang nur mit seiner Ein-

- 3 -

willigung zu verkaufen und einen Mehrerlös abzuführen. Eine Einigung wurde in mehrjährigen Verhandlungen nicht erzielt.

Der Kläger hat aus abgetretenem Recht in erster Instanz verlangt, daß die Beklagte ihm die beiden Grundstücke zu dem im Februar 1958 geltenden Stoppreis verschaffe, hilfsweise, daß sie ihm den Unterschiedsbetrag zwischen dem Stoppreis und den heutigen Beschaffungskosten zahle. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat der Kläger verlangt, daß die Beklagte ihm die Grundstücke für 1 DM/qm zum Kauf anbiete, hilfsweise, daß sie ihm 17 422,28 DM nebst 4 % Zinsen zahle.

Das Oberlandesgericht hat dem Kläger 2 795,77 DM nebst Zinsen zugesprochen. Mit der Revision verfolgt er seine Berufungsanträge weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung seines Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Der Berufungsrichter verneint die Pflicht der Beklagten, dem Kläger die Grundstücke des Landes Hessen zum Kauf anzubieten:

In dem notariellen Verträge habe die Beklagte nur erklärt, das Land Hessen sei bereit, die Grundstücke zum Stoppreis zu verkaufen. Auch in den Vertragsverhandlungen



habe sie nur geäußert, sie stehe dafür ein, daß der Kläger das Ersatzland zum Stopppreis erwerben könne. Daraus sei nicht zu entnehmen gewesen, daß die Beklagte die Grundstücke erwerben und an den Kläger weiterveräußern wolle. Die Beklagte habe auch mehrmals erklärt, sie könne sich nicht verpflichten, dem Kläger das Eigentum zu verschaffen. Das eigene Verhalten des Klägers spreche dagegen, daß er sie anders verstanden habe: er habe sich in der Folgezeit nicht an die Beklagte, sondern an das Land gewandt.

Zu Unrecht rügt hiernach die Revision, der Berufungsrichter habe nicht geprüft, ob die Verpflichtung der Beklagten als Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) zu werten sei, darauf gerichtet, der Verkäuferin die Grundstücke des Landes zu verschaffen. Nach tatrichterlicher Würdigung des Beweisergebnisses konnten die Erklärungen der Beklagten nicht als Übernahme einer Verschaffungspflicht aufgefaßt werden und sind von den Eheleuten so auch nicht aufgefaßt worden. Auf die rechtliche Qualifikation einer solchen Pflicht kommt es daher nicht an.

Zum Zahlungsantrage des Klägers sagt das angefochtene Urteil, die Beklagte hafte wegen "Nichterfüllung eines Garantievertrages". Sie habe mit der Erklärung, dafür einstehen zu wollen, daß das Ersatzland zum Stopppreis erworben werden könne, nicht nur "die Möglichkeit eines Vertragsschlusses vermitteln" wollen, sondern auch einen Erfolg versprochen. Die übernommene Garantie habe sie bisher "nicht zur Erfüllung gebracht"

und sei dazu auch nicht mehr in der Lage, weil die Grundstücke des Landes nicht mehr zum Stoppreis des Jahres 1958 zu kaufen seien. Die Garantieerklärung sei dahin zu verstehen, daß die Beklagte den Wert der von ihm gekauften Grundstücke voll ersetze, wenn die Verkäuferin das Ersatzland nicht zum Stoppreis erwerben könne. Unter diesem Wert versteht der Berufsrichters einen fiktiven Verkehrswert der Kaufgrundstücke im Februar 1958, den er, sachverständig beraten, mit 4,50 DM/qm festgestellt hat.

Diese Ausführungen in ihrem Zusammenhange besagen nicht, daß sich die Beklagte verpflichtet habe, den garantierten Erfolg - Angebot des Ersatzlandes durch das Land Hessen zum Stoppreis - h e r b e i z u - f ü h r e n , zur Erfüllung dieser Verpflichtung aber nicht mehr imstande sei und wegen Nichterfüllung auf Schadenersatz hafte. Das Versprechen, für einen Erfolg einzustehen, kann immer dann, wenn der Eintritt des Erfolges nicht vom Verhalten des Versprechenden abhängt, nur bedeuten, daß er dem Versprechensempfänger für F o l g e n des Nichteintritts eintreten werde. Durch Auslegung des Versprechens ist zu ermitteln, für w e l c h e Folgen zu haften er sich verpflichtet hat. Wie die Revision mit Recht bemerkt, wird die Verpflichtung, wenn nichts anderes vereinbart, dahin gehen, den Versprechensempfänger für alle Vermögensnachteile schadlos zu stellen, die sich aus dem Nichteintritt des "garantierten Erfolges" ergeben. Dieser Nachteil besteht für die Eheleute darin, daß ihnen die Grundstücke des Landes Hessen nicht übereignet wurden und sie sie nicht nach Belieben verwerten können.

Der Berufungsrichter ist jedoch im Wege der Vertragsauslegung zu einer begrenzten Haftung der Beklagten gelangt. Nach seiner Feststellung hat die Beklagte nur versprochen, der Ehefrau des Klägers den "Verkehrswert" der zum genehmigten Preise von 1,50 bzw. 3,- DM/qm gekauften Grundstücke zu zahlen, wenn die Eheleute nicht durch den Erwerb des Ersatzlandes zum Stopppreis entschädigt würden.

Der Berufungsrichter begründet diese Auslegung des Vertrages nicht. Der Senat kann daher nicht nachprüfen, ob sie mit Denkgesetzen, Lebenserfahrung und anerkannten Auslegungsregeln im Einklang steht. Der Mangel des Urteils führt jedoch nicht zur Aufhebung auf die Revision des Klägers. Denn die tatrichterliche Auslegung entspricht der Darstellung des Parteiwillens, die der Kläger in der Berufungsinstanz gegeben hat. In seiner Berufungsbegründung trägt er vor (GA 95, 96), seine Ehefrau habe der Beklagten baureifes Land mit einem Verkehrswert von 7 DM/qm verkauft. Um den besonderen Interessen des Landwirts Rechnung zu tragen, sei auch hier vereinbart worden, daß die Beklagte nur einen Teil der Gegenleistung durch Zahlung (den Vertragspreis) erbringe. Der nicht abgegoltene Teil des Verkehrswerts habe ausgeglichen werden sollen, indem die Eheleute Ersatzland unter Wert erhielten, nämlich zum Stopppreis von 1 DM/qm. Dementsprechend wird der Zahlungsanspruch darauf gegründet, daß der Verkäuferin auf den Verkehrswert von 74 718 DM nach Abzug des gezahlten Vertragspreises, des Verkehrswerts anderweit zum Stopppreis erworbenen Ersatzlandes und des für die Grundstücke des Landes Hessen aufzuwen-

denden, aber ersparten Stoppreises noch 17 422,28 DM, die Summe des Hilfsantrages, zustünden. Der Kläger kann sich deshalb nicht darauf berufen, daß die hiermit übereinstimmende Auslegung der Garantie durch den Berufungsrichter rechtsfehlerhaft sei.

Zwar hat er in späteren Schriftsätzen darauf hingewiesen, daß der Schaden, der den Eheleuten infolge der Weigerung des Landes entstanden sei, viel höher liege. Er hat aber seinen Vortrag über Zweck und Inhalt der Zusage der Beklagten nicht geändert. Insbesondere hat er nicht vorgebracht, daß sich entgegen seiner bisherigen Darstellung "die Garantie der Beklagten auf den Wert des Ersatzlandes bezogen habe", wie die Revision meint. Nach seiner Behauptung in der Berufungsinstanz sollte vielmehr der Nichteintritt des "garantierten Erfolges" die Pflicht der Beklagten auslösen, den Vertragspreis bis zur Höhe des Verkehrswerts der verkauften Grundstücke zu ergänzen.

Unbegründet ist auch die Rüge, der Berufungsrichter habe auf den von ihm festgestellten Verkehrswert eine "außervertragliche" Zusatzzahlung von insgesamt 18 028 DM angerechnet, die als "Aufwuchsentschädigung" bzw. "Entschädigung" gekennzeichnet war. Nach tatrichterlicher Überzeugung stellten diese Beträge nichts anderes als eine "außervertragliche" Erhöhung des genehmigten Vertragsentgelts dar. Der Kläger hatte auch nicht behauptet, daß es sich um eine Entschädigung für Aufwuchs auf den Grundstücken seiner Frau oder für irgendwelche Nachteile durch den Verkauf dieser Grund-

stücke handle; er hatte vielmehr behauptet, diese Leistungen an seine Frau bezögen sich auf einen Verkauf ihres Vaters an die Beklagte. Handelte es sich nach tatrichterlicher Überzeugung um Zusatzzahlungen zur Erhöhung des genehmigten Vertragspreises mit fingierter Zweckbestimmung, so muß der Kläger die Anrechnung auf den nach Auffassung des Berufungsrichters von der Beklagten geschuldeten "vollen Wert" der Kaufgrundstücke im Zeitpunkt des Verkaufs hinnehmen.

Offterdinger
Zugleich für den
urlaubsabwesenden
Prof. Dr. Hagen

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Linden