

2063 022

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR. 9/66

URTEIL

Verkündet am
25. November 1966
Hirth,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Rudolf H. [REDACTED] in K. [REDACTED], S. [REDACTED] str. [REDACTED],
2. des Kaufmanns Andreas L. [REDACTED] in K. [REDACTED], S. [REDACTED] str. [REDACTED],
3. des Landwirts Sebastian I. [REDACTED] in G. [REDACTED], Gemeinde B. [REDACTED]-
[REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Gastwirt Georg A. [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Frieda A. [REDACTED],
beide wohnhaft in Bl. [REDACTED], Ka. [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Nebenintervenientin: Notarkammer von Württemberg-Baden in
St. [REDACTED], vertreten durch ihren Prä-
sidenten,

- Prozeßbevollmächtigter in der 2. Instanz: Rechtsanwalt
Dr. [REDACTED] in Au. [REDACTED] -
in der Revisionsinstanz nicht mehr vertreten.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkennt:

Auf die Revision der Beklagten wird das an Verkündungsstatt den Parteien und der Neben-intervenientin am 27. Oktober und 2. November 1965 zugestellte Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 25. Oktober 1965 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger haben im Juli 1962 von der N[REDACTED]bau-Gesellschaft mbH in St[REDACTED] (NTB) ein Grundstück gekauft, das - was die Kläger damals nicht wußten - den Beklagten als Miteigentümern gehörte. Die Beklagten haben es abgelehnt, den Kaufvertrag gegen sich gelten zu lassen und das Grundstück an die Kläger aufzulassen. Nachdem über das Vermögen der NTB am 4. Oktober 1962 das Konkursverfahren eröffnet worden ist, verlangen die Kläger von den Beklagten Ersatz des ihnen entstandener Schadens. - Im einzelnen liegt dem Streit der Parteien folgendes zugrunde:

Durch notariellen Vertrag vom 3. August 1960 kaufte die NTB von den Beklagten ein in deren Miteigentum stehendes, etwa 23 000 qm großes Baugelände in K [REDACTED] zu einem Kaufpreis von rund 700 000 DM. Die NTB wollte das Gelände parzellieren, etwa 26 Häuser in der Form von Doppelhäusern darauf errichten und diese dann veräußern.

Da die NTB den Kaufpreis nicht rechtzeitig zu entrichten vermochte, vereinbarten die Vertragspartner zunächst mündlich im Herbst 1960 und dann schriftlich am 3. Juni 1961 die Aufhebung des Kaufvertrages. Die Beklagten erlaubten der NTB jedoch, auf dem Gelände die geplanten Häuser zu bauen und darüber mit Interessenten Baubetreuungsverträge zu schließen. Sie gestatteten ferner dem Kaufmann Kl [REDACTED], den die NTB zum Leiter ihrer in K [REDACTED] errichteten Außenstelle bestellt hatte, die Protokollierung von Grundstückskaufverträgen über die Parzellen mit Kaufinteressenten vorbehaltlich der Genehmigung der Beklagten. Die Genehmigung gegen Zahlung des vereinbarten Grundstückskaufpreises stellten sie in Aussicht. Alle Baugelder wie auch Darlehensgelder von Banken sollten auf Verlangen des Beklagten zu 2) auf ein für die NTB errichtetes Konto eingezahlt werden, über das unter Ausschluß des alleinigen Geschäftsführers H [REDACTED] der NTB allein der Beklagte zu 2) und Kl [REDACTED] sollten verfügen können. Kl [REDACTED] wurde durch H [REDACTED] auch mit der gesamten Abwicklung des Bauvorhabens betraut. - Auf diese Weise wurde eine größere Anzahl von Baubetreuungsverträgen und Grundstückskaufverträgen abgeschlossen.

8 Zur Durchführung der Bauvorhaben mußte die NTB bei der F [REDACTED] Hypothekenbank einen Kredit in Höhe von 700 000 DM aufnehmen. Zur Sicherung des Kredits be-



stellten die Beklagten unter Übernahme der persönlichen Haftung auf ihren Grundstücken eine Gesamthypothek. Auch für einen Zwischenkredit der Deutschen Bau- und Bodenbank übernahmen sie die persönliche Haftung und traten der Bank zur Sicherung Eigentümergrundschulden aus der Gesamthypothek ab. Der Beklagte zu 2) setzte auch eigene Mittel - nach seiner Behauptung mehr als 100 000 DM - für die Finanzierung ein.

Zur Sicherung erheblicher Forderungen der Beklagten gegen die NTB trat diese am 4. Oktober 1961 alle Ansprüche, die ihr auf Grund der teilweisen Durchführung der Bauvorhaben gegen die Beklagten zustanden - insbesondere Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung - an den Beklagten zu 2) ab. Der Beklagte zu 2) verpflichtete sich gleichzeitig, bei Verkauf eines der Häuser "nach Rückführung eines 1/8 der Beleihungssumme das verkaufte Haus unverzüglich aus seinen Rechten freizugeben." Die Vereinbarung bezog sich auch auf die später von den Klägern gekaufte Parzelle.

Im Sommer 1962 nehmen die Kläger über den Makler G [REDACTED] mit dem Geschäftsführer H [REDACTED] der NTB Verbindung mit dem Ziel auf, eins der Häuser zu erwerben. Am 2. Juli 1962 besichtigten sie mit H [REDACTED] und G [REDACTED] in K [REDACTED] ein schon weitgehend fertiggestelltes Haus, das in einem Lageplan die Nummer 9 trug. Der Beklagte zu 2) wurde zu dieser Besichtigung und zu einer anschließenden Besprechung in einer Gaststätte hinzugezogen. Darüber, wie er sich bei dieser Zusammenkunft geäußert hat, besteht zwischen den Parteien Streit.

Am 5. Juli 1962 schlossen die Kläger mit der durch H [REDACTED] vertretenen NTB einen schriftlichen Vertrag ab,

durch den sie die NTB beauftragten, "ein Einfamilienhaus Nr. 1, Am [REDACTED] weg in K [REDACTED] /Allgäu (T [REDACTED]) zu erstellen." Der "Gesamtfestpreis" des Objekts einschließlich sämtlicher Nebenkosten wurde auf 101 000 DM beziffert. Die Kläger hatten ein Eigenkapital in Höhe von 35 000 DM aufzubringen. In dem unter der Überschrift "Zwischenabwicklung" stehenden § 5 des Vertrages heißt es weiter, die vereinbarte "Bausumme" sei in der Weise zu bezahlen, daß bei Abschluß des Vertrags 6 % und die Grundstückskosten in Höhe von 15 390 DM "einschließlich Erschließung und Anliegerkosten (Grundstückskosten DM 6 850, Erschließungskosten mit Kanalisation DM 8 550)" zu entrichten seien.

Ein weiterer Vertrag zwischen den Klägern und der NTB wurde am 27. Juli 1962 notariell beurkundet. Durch diesen Vertrag verkaufte die wieder durch H [REDACTED] vertretene NTB an die Kläger je zur Hälfte das oben bezeichnete Grundstück unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 12 DM für 6 840 DM. Der Kaufpreis wurde als schon bezahlt bezeichnet. In dem Vertrag wurde darauf hingewiesen, daß bei Aufteilung der der F [REDACTED] Hypothekenbank zustehenden Gesamthypothek auf das verkaufte Grundstück ein Teilbetrag in Höhe von 35 000 DM entfiele. Die Kläger stimmten dieser Regelung zu und "übernahmen" diesen Teilbetrag. Übergabe und Auflassung des Grundstücks sollten sofort erfolgen. Es heißt in dem Vertrag weiter, die NTB habe das durch sie auf dem Vertragsgrundstück erstellte Wohnhaus spätestens bis zum 15. September 1962 schlüsselfertig an die Kläger zu übergeben. Sie versichere, daß sie sämtliche Handwerkerrechnungen aus der Erstellung dieses Hauses bezahlt habe und daherhalb keine Ansprüche mehr an die Kläger gestellt werden könnten. Ferner erkannte sie an, von den Klägern "zum Bau des Hauses" eine Anzahlung von 35 000 DM erhalten zu haben. Zur Sicherung des Anspruchs der Kläger

auf Eigentumsübertragung bewilligte und beantragte die NTB die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Abschließend erklärten die Vertragspartner die Auflassung und gaben die entsprechenden Erklärungen für die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch ab.

Nach Eingang des Eintragungsantrags führte das Amtsgericht Kempten in einer Zwischenverfügung vom 27. August 1962 aus, dem Antrag der NTB auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung könne erst entsprochen werden, wenn die NTB als Eigentümerin eingetragen sei oder die zur Zeit als Eigentümer eingetragenen Beklagten die Kaufurkunde in öffentlich beglaubigter Form genehmigten. Die Kläger wandten sich nach Empfang dieser Zwischenverfügung an die Beklagten mit dem Ziel, daß diese den Kaufvertrag und die Auflassung genehmigten. Eine Besprechung zwischen den Klägern, dem Makler G., der auf Grund eigener Vereinbarungen mit der NTB eine gleichartige Forderung wie die Kläger an die Beklagten stellte, und dem Beklagten zu 2) am 26. September 1962 führte zu keiner Einigung. Der Beklagte zu 2) lehnte die Erfüllung der durch die NTB gegenüber den Klägern übernommenen Verpflichtungen ab. Im Wege des Vergleichs erklärte er sich zur Auflassung der durch die Kläger und G. beanspruchten Grundstücke nur für den Fall bereit, daß die Kläger und Glatthaar sich verpflichteten, für die Erfüllung einer Forderung in Höhe von 56 500 DM einzustehen, die die NTB an die Beklagten abgetreten hatte. Dies lehnten die Kläger ab. - Inzwischen haben die Beklagten das Grundstück an einen Dritten verkauft und übereignet.

Die Kläger hatten im ersten Rechtszug Auflassung des Grundstücks beansprucht. Im zweiten Rechtszug haben

sie in erster Linie Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 44 500 DM Schadensersatz nebst 4 % Zinsen beantragt. Nur noch hilfsweise haben sie Auflassung des Grundstücks und weiterhin hilfsweise Abgabe bestimmter Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt über die Genehmigung von zwischen den Klägern und der NTB getroffenen Vereinbarungen begehrt. Sie machen geltend, der Beklagte zu 2) habe im Verlauf der Besprechungen vom 2. Juli 1962 auf entsprechende Fragen hin ausdrücklich erklärt, der Kaufvertrag solle mit der NTB abgeschlossen werden. Er habe nicht zu verstehen gegeben, daß die NTB zur Verfügung über das Grundstück und das darauf errichtete Haus gar nicht berechtigt sei und daß die Grundstückseigentümer sich eine Genehmigung des abzuschließenden Vertrags vorbehalten hätten. Als H [REDACTED] auf die Frage des Klägers, ob der Vertrag in Stuttgart oder in Kempten abgeschlossen werden solle, erwidert habe, das sei gleich, die NTB habe Kaufverträge sowohl in Kempten als auch bei ihrem Vertragsnotar in Reutlingen abgeschlossen, habe der Beklagte zu 2) geschwiegen. Im übrigen habe er sich in die Verhandlungen über den Kaufpreis, die Zahlungsweise, die Belastungen usw. aktiv eingeschaltet. Er habe sich selbst bei der Erörterung von Einzelheiten aktiv beteiligt, indem er beispielsweise H [REDACTED] zugeredet habe, das Haus bis zum 15. September 1962 fertigstellen zu lassen und die Anbringung einer Fernsehantenne in den Kaufpreis einzubeziehen. - Auch als die Kläger nach Abschluß des Bauvertrags bis Mitte September wiederholt in Kempten gewesen seien, habe der Beklagte zu 2) nie geäußert, daß eine Genehmigung des Kaufvertrags erforderlich sei oder gar verweigert werde.

Aus dem gesamten Verhalten des Beklagten zu 2) hätten sie, die Kläger, den Eindruck gewinnen müssen, daß die NTB

verfügungsberechtigt gewesen sei. Im Vertrauen darauf hätten sie an H[REDACTED] für die NTB insgesamt 41 000 DM gezahlt und Ende August 1962 eine Heizungsfirma mit der Umstellung der Zentralheizung in dem gekauften Wohngrundstück auf Ölfeuerung beauftragt. Dafür hätten sie an die Heizungsfirma am 19. September 1962 und am 24. Oktober 1962 je 1 500 DM bezahlt. Insoweit seien die Beklagten auch ungerechtfertigt bereichert. Ebenfalls im Vertrauen auf die Verfügungsberechtigung der NTB hätten sie, die Kläger, am 16. Juli 1962 700 DM für 5 000 l Öl gezahlt, das in die Öltanks auf dem Anwesen eingefüllt worden sei.

Von dem Erfordernis einer Genehmigung durch die Beklagten hätten sie, so tragen die Kläger weiter vor, erst durch die Zwischenverfügung des Grundbuchamts erfahren, die ihnen am 31. August 1962 zugegangen sei. Erst durch die Unterredung vom 26. September 1962 sei dann auch ihr Vertrauen darauf, daß die Genehmigung erteilt werde, zerstört worden. Fast alle erwähnten Zahlungen seien aber schon vorher erfolgt. Nur eine Zahlung an die Heizungsfirma hätten sie erst später geleistet, jedoch auf Grund einer vorher eingegangenen Verpflichtung. - Mit dieser Begründung verlängern die Kläger Schadensersatz in Höhe von 44 500 DM. -

Die Nebenintervenientin hat sich den Anträgen der Kläger angeschlossen.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie haben insbesondere die Behauptungen der Kläger über die Äußerungen des Beklagten zu 2) vom 2. Juli 1962 bestritten und weiter geltend gemacht, eine etwaige Frage an H[REDACTED] wo der Vertrag abgeschlossen werden solle, habe jedenfalls der Beklagte zu 2) nicht gehört. Im übrigen

seien damals nur unverbindliche Vorgespräche geführt worden. Der den Klägern erwachsene Schaden sei auf betrügerisches Verhalten des H[REDACTED] und des G[REDACTED] zurückzuführen. Der Beklagte zu 2) habe damit nicht rechnen können, sondern habe erwarten dürfen, daß die NTB den Grundstückskaufvertrag wie in anderen Fällen vorbehaltlich der Genehmigung der Grundstückseigentümer abschließen werde. Die Zahlungen der Kläger an H[REDACTED] seien zudem nicht auf Grund des Grundstückskaufvertrags, sondern des Bauvertrags, für den die Beklagten überhaupt nicht verantwortlich seien, geleistet worden. Die NTB habe allerdings auf Grund der Sicherungsabtretung an die Beklagten alle von den Erwerbern gezahlten Beträge an die Beklagten abliefern müssen. - Vom Verschulden ihres über die Eigentumsverhältnisse unterrichteten Maklers G[REDACTED] abgesehen müßten die Kläger sich auch eigenes Verschulden entgegenhalten lassen: sie hätten nämlich bei Zugrundelegung der eigenen Angaben des Klägers nicht ohne Übernahme der zweiten Hypothek abschließen dürfen, nachdem der Beklagte zu 2), wie der Kläger in einem anderen Rechtsstreit als Zeuge selbst bekundet habe, bei der Besprechung am 2. Juli 1962 auf das Erfordernis der Übergabe dieser Hypothek im Falle des Grundstückserwerbs hingewiesen habe. Ferner hätten die Kläger ebenso wie der mit der Beurkundung des Grundstückskaufvertrags beauftragte Notar sich nicht auf die Richtigkeit einer durch H[REDACTED] bei Abschluß dieses Vertrags vorgelegten Meßurkunde verlassen dürfen, in der die NTB mit Tinte als Eigentümerin der Grundstückspartzeile eingetragen gewesen sei.

Hinsichtlich der einzelnen Schadensposten machen die Beklagten noch geltend, die Kläger hätten die Aufwendungen für die Heizung nicht im Vertrauen auf die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags erbracht, da sie vor-

her, nämlich spätestens durch die Zwischenverfügung des Grundbuchamts, über die fehlende Verfügungsbefugnis der NTB und kurz danach durch ein Telefongespräch auch über die Verweigerung der Genehmigung durch die Beklagten aufgeklärt worden seien. Durch den Umbau der Heizung seien die Beklagten auch nicht ungerechtfertigt bereichert, da sie das Grundstück gegen Ende des Jahres 1964 ohne Berechnung dieser angeblichen Werterhöhung veräußert hätten.

Das Landgericht, das sich nur mit dem im ersten Rechtszug allein gestellten Klageantrag auf Auflassung zu befassen hatte, hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht dieses Urteil aufgehoben und die Beklagten dem im zweiten Rechtszug gestellten Hauptantrag entsprechend als Gesamtschuldner zur Zahlung von 44 500 DM nebst 4 % Zinsen verurteilt. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat die Verurteilung der Beklagten darauf gestützt, daß der Beklagte zu 2) bei Vertragsverhandlungen mit den Klägern nicht die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet habe und die Beklagten zu 1) und 3) für sein Verschulden einzustehen hätten, §§ 276, 278 BGB. Es legt im einzelnen dar, daß die Beklagten der NTB, obwohl diese den im Vertrag vom 3. August 1960 vereinbarten Kaufpreis von 700 000 DM nicht habe aufbringen können, die Bebauung sowie den Abschluß von Bauverträgen gestattet und die Genehmigung der durch Kl. [REDACTED] vorbereiteten Grundstückskaufverträge mit Bauinteressenten in Aussicht gestellt hätten. Sie

hätten dann für die Sicherung erheblicher Kredite der NTB ihre Grundstücke entsprechend belastet und auch die persönliche Haftung übernommen; ferner habe der Beklagte zu 2) beträchtliche eigene Mittel für die Bauvorhaben eingesetzt. Dadurch, daß dann auf Verlangen des Beklagten zu 2) alle eingehenden Baugelder und Darlehensgelder auf ein der gemeinsamen Verfügungsbefugnis des Klägers und des Beklagten zu 2) unterliegendes Konto hätten eingezahlt werden müssen, sowie infolge der Sicherungsabtretung vom 4. Oktober 1961, die auch Ansprüche aus der Bebauung der später durch die Kläger gekauften Parzelle umfaßt habe, habe die NTB bezüglich der in der Sicherungsabtretung aufgeführten Parzellen und der darauf errichteten Häuser im Innenverhältnis zu den Beklagten keine Rechte mehr gehabt. Insbesondere habe sie außer dem Grundstückskaufpreis auch die übrigen Baugelder an die Beklagten abführen müssen, was diese auch im vorliegenden Fall verlangt hätten. Bei dieser Sachlage habe für jeden Interessenten, der - wie die Kläger - zwecks Erwerbs einer von der Sicherungsabtretung betroffenen Parzelle an den Geschäftsführer der NTB gezahlt habe, die große Gefahr bestanden, daß er sein Geld verlor, wenn es nicht gleich an die Beklagten weitergeleitet wurde. Er habe sonst nicht die Gewähr gehabt, daß er das Grundstück auch wirklich erwerben könne, was nicht nur für den Grundstückskaufvertrag, sondern auch für den Bauvertrag Voraussetzung gewesen sei.

Der Beklagte zu 2) habe, so führt das Berufungsgericht weiter aus, bei den Vertragsverhandlungen die Kläger darüber aufklären müssen, daß die NTB keinerlei Rechte hinsichtlich der Parzellen habe, daß zum Eigentumserwerb die Genehmigung der Beklagten erforderlich sei, und daß die Beklagten diese Genehmigung nur nach Eingang eines bestimmten an sie zu zahlenden Preises erteilen würden. Hätte er diese Aufklärung gegeben,

so hätten die Kläger, denen es entscheidend auf den Eigentumserwerb an dem Grundstück angekommen sei, keine Zahlungen an die NTB geleistet, insbesondere nicht an deren Geschäftsführer H[REDACTED].

Hinsichtlich der Teilnahme des Beklagten zu 2) an den Besprechungen vom 2. Juli 1962 stellt das Berufungsgericht fest, an diesem Tage sei in Gegenwart des Beklagten das Haus besichtigt worden. Die Beteiligten hätten über den Kaufpreis, die Zahlungsweise und die Übernahme von Belastungen gesprochen. In diese Verhandlungen habe der Beklagte zu 2) aktiv eingegriffen. So habe er sich beispielsweise dafür eingesetzt, daß zum besprochenen Baupreis auch eine Fernschantenne mitgeliefert werde. Auch habe er den Geschäftsführer der NTB H[REDACTED] gedrängt, entsprechend den Wünschen der Kläger das Haus bis zum 15. September 1962 fertigstellen zu lassen, und habe hinsichtlich der Übernahme von Grundstücksbelastungen durch die Kläger auch eigene Forderungen gestellt. Das Berufungsgericht sieht auch als erwiesen an, daß bei der Besprechung gefragt worden sei, mit wem oder wo der Vertrag abzuschließen sei, und daß der Beklagte zu 2) darauf dem Sinne nach erwidert habe: "Mit der NTB."

Zur Schuldfrage hält das Berufungsgericht den Hinweis der Beklagten, sie seien nur für den Grundstückskaufvertrag, nicht aber für den Bauvertrag "zuständig" gewesen, für nicht geeignet, den Beklagten zu 2) zu entlasten; die NTB habe nämlich alle Rechte bezüglich der Grundstückspartzellen an die Beklagten vorher abgetreten. Außerdem habe das nahezu fertiggestellte Haus im Eigentum der Beklagten gestanden. Eine wirtschaftliche Unterscheidung zwischen Bauvertrag und Grundstückskaufvertrag sei nicht möglich. - Das Berufungsgericht unterstellt zugunsten der Beklagten, daß H[REDACTED] und auch

G [REDACTED] betrügerisch gehandelt hätten, erachtet dies aber als unerheblich für die Beurteilung der Frage, ob der Beklagte zu 2) die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer acht gelassen habe und allgemein den Eintritt eines Schadens habe erkennen können. Auch wird nach Ansicht des Berufungsgerichts durch eine etwaige betrügerische Handlungsweise des H [REDACTED] und des G [REDACTED] [REDACTED] der adäquat ursächliche Zusammenhang zwischen dem Verhalten des Beklagten zu 2) bei den Besprechungen am 2. Juli 1962 und dem für die Kläger eingetretenen Schaden nicht unterbrochen.

II. Die Angriffe der Revision gegen die Ausführungen sind zum Teil begründet.

1.) Vertragsverhandlungen können ein vertragsähnliches Vertrauensverhältnis begründen, das vor allem die Partner des dabei in Aussicht genommenen Vertrags zur angemessenen Rücksichtnahme auf die Belange des anderen verpflichtet. Die schuldhafte Verletzung dieser Pflichten kann auch dann, wenn es nicht zum Vertragsschluß kommt, zu einer Schadensersatzpflicht wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen führen. Andere Personen als die (möglichen) Vertragspartner machen sich unter diesem Gesichtspunkt nur unter besonderen zusätzlichen Voraussetzungen schadensersatzpflichtig. So kann, wenn eine Partei bei den Verhandlungen vertreten wird, eine dem Vertreter zur Last fallende Pflichtverletzung zu einem Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens beim Vertragsschluß in der Regel nur gegen die vertretene Partei, nicht auch - unbeschadet deliktischer Schadensersatzansprüche - gegen den Vertreter persönlich führen. Nach einem in der Rechtsprechung seit langem anerkannten Grundsatz kommt jedoch auch eine persönliche Inanspruchnahme des Vertreters - unter Umständen auch etwa des Steuerberaters

oder Wirtschaftsprüfers eines Vertragspartners - wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen dann in Betracht, wenn er an dem Abschluß des Vertrags wirtschaftlich interessiert ist und persönlichen Nutzen daraus erstrebt (RGZ 120, 249, 253; 132, 76, 81; 159, 33, 54; BGHZ 14, 313, 318; BGH Urt. v. 4. Dezember 1958 - II ZR 168/57 - MDR 1959, 187; BGH Urt. v. 19. Dezember 1962 - VIII ZR 216/61 - MDR 1963, 301; BGH Urt. v. 10. Juni 1964 - VIII ZR 294/62 - NJW 1964, 2009). In einem Teil des Schrifttums wird bei Erörterung der Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme des Vertreters entscheidend darauf abgestellt, ob der Vertreter das Vertrauen des Verhandlungspartners für sich persönlich - und nicht nur als Gewährsmann des Geschäftsherrn für diesen - in Anspruch genommen und dadurch das Verhandlungsverhalten des anderen bestimmt hat (vgl. dazu insbesondere Ballerstedt ACP 151, 501, 524; Werner in Staudinger, BGB 11. Aufl. § 276 Nr. 34; Enneccerus-Lehmann, Schuldrecht 15. Aufl. § 43 III S. 191 Fußn. 6; Enneccerus-Wipperdey, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts 15. Aufl. § 182 II 3 S. 1119). Nach anderer Auffassung kann der Vertreter sich unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen *alternativ* sowohl dann, wenn er am Abschluß des Vertrags wirtschaftlich interessiert ist, als auch im Falle der Inanspruchnahme besonderen persönlichen Vertrauens des anderen selbst Schadensersatzpflichtig machen (vgl. dazu Coing in Staudinger, BGB 11. Aufl. § 164 Nr. 17 c; Palandt-Danckelmann, BGB 25. Aufl. § 276 Anm. 6 a und b; Nirk in "Festschrift für Philipp Möhring" S. 385, 408; BGH MDR 1963, 301; BGH NJW 1964, 2009).

2.) Nach keiner dieser Auffassungen genügen die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts für die Begründung einer Schadensersatzpflicht des Beklagten zu

wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen.

a) Zwar ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts entgegen der Ansicht der Revision davon auszugehen, daß die Besprechungen am 2. Juli 1962 auf einen Vertragsabschluß hinzielten (vgl. dazu insbesondere die Feststellungen auf Seite 22 des BU) und an sich geeignet waren, jedenfalls für die Partner des beabsichtigten Vertrags Pflichten aus einem vertragsähnlichen Vertrauensverhältnis zu begründen. Unzweifelhaft hatte der Beklagte zu 2) nach diesen Feststellungen schon wegen der Sicherungsabtretung vom 4. Oktober 1961 auch ein erhebliches wirtschaftliches Interesse am Zustandekommen des Vertrags, wie es - bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen - als Grundlage für eine persönliche Schadensersatzpflicht auch des Vertreters einer Vertragspartei genügt.

b) Was indessen nach den oben unter 1) dargelegten Grundsätzen für den als Vertreter eines künftigen Vertragspartners auftretenden Verhandlungsteilnehmer vertragsähnliche Pflichten begründet, hat nicht auch für jeden anderen, der bei Vertragsverhandlungen anwesend ist und sich in der einen oder anderen Form an den Erörterungen beteiligt, ohne weiteres die gleiche Folge. Hinzukommen muß vielmehr, daß die Art seines Auftretens in der Verhandlung gegenüber anderen Verhandlungsteilnehmern und die dadurch bei ihnen hervorgerufene Vorstellung über die Grundlage seiner Mitwirkung an der Verhandlung in dieser Hinsicht seine Gleichstellung mit einem künftigen Vertragspartner rechtfertigt oder daß ein anderer besonderer Verpflichtungsgrund gegeben ist.

Das Berufungsgericht hebt nun zwar hervor, daß der Beklagte zu 2) sich in die Verhandlungen "aktiv ein-

geschaltet" habe und sich z.B. dafür eingesetzt habe, daß eine Fernsehantenne mitgeliefert werde. Auch habe er H. [REDACTED] gedrängt, das Haus den Wünschen der Kläger entsprechend bis zum 15. September 1962 fertigstellen zu lassen. Aus diesen Feststellungen ergibt sich aber nicht, daß der Beklagte zu 2) gegenüber den Klägern eine Verhandlungsposition eingenommen hätte, wie sie für einen künftigen Vertragspartner oder einen an seiner Stelle handelnden Vertreter kennzeichnend ist. Es bleibt insbesondere durchaus die - sogar naheliegende - Möglichkeit offen, daß er nur auf H. [REDACTED] als den Vertreter der in Aussicht genommenen Vertragspartei einzuwirken versucht hat. Lagen die Dinge aber so, dann konnte in seinem Verhalten eine hinreichende Grundlage für die Annahme eines vertragähnlichen Schuldverhältnisses zwischen ihm und den Klägern hier ebensowenig gefunden werden, wie wenn er etwa in Abwesenheit der Kläger auf H. [REDACTED] Einfluß auszuüben sich bemüht hätte. Verhandlungspartner mit der hier erörterten Rechtsfolge wurde er dadurch nicht.

Das Berufungsgericht unterstreicht weiter, der Beklagte zu 2) habe "zugegebenermaßen eigene Forderungen hinsichtlich der Übernahme von Grundstücksbelastungen durch die Kläger aufgestellt." Diese Feststellung geht offenbar auf Ausführungen der Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 29. September 1965 (Bl. 334 ff GA) zurück. Die Beklagten hatten darin auf Seite 1 vorgetragen, der Kläger dieses Rechtsstreits habe in einem anderen Rechtsstreit als Zeuge folgendes bekundet: Der Beklagte zu 2) habe bei der Besichtigung des Grundstücks "erläutert", daß auch eine zweite und dritte Hypothek eingetragen sei und auch die zweite Hypothek übernommen werden müsse. Er selbst, der Kläger, habe gesagt, daß dies nicht in Frage käme, und H. [REDACTED] habe dem beige pflichtet. - Darau.

hatten die Beklagten in dem bezeichneten Schriftsatz hergeleitet, der Kläger habe demzufolge schon nach seinen eigenen Angaben wissen müssen, daß er den Kaufvertrag nicht unter Weglassen dieser Belastungen habe abschließen dürfen. - Auch aus diesen Feststellungen des Berufungsgerichts kann indessen nicht entnommen werden, daß der Beklagte durch die Art seines Auftretens gegenüber den Klägern bei der Besprechung den Eindruck erweckt hätte, sie dürften ihn als den künftigen Partner des in Aussicht genommenen Vertrages ansehen und dementsprechend von ihm vollständige und zutreffende Unterrichtung erwarten. Ebenso wenig rechtfertigen sie den Schluß, der Beklagte zu 2) habe durch sein Auftreten das besondere Vertrauen der Kläger mit der Rechtsfolge für sich persönlich in Anspruch genommen, daß er - unbeschadet des § 676 BGB - eine Haftung nach den Grundsätzen des Auskunftsvertrages begründet hätte. Das gleiche gilt für die vom Berufungsgericht als erwiesen erachtete Antwort des Beklagten zu 2) auf die Frage, mit wem oder wo der Vertrag abzuschließen sei ("bei der NTB").

Die Verurteilung des Beklagten zu 2) zur Leistung von Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen findet somit in den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts keine hinreichende Grundlage, ohne daß auch die weiteren Revisionsangriffe erörtert zu werden brauchten. Damit wird auch der Verurteilung der Beklagten zu 1) und 3) nach § 278 BGB der Boden entzogen.

III. Das angefochtene Urteil stellt sich auf der Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen auch nicht aus anderen Rechtsgründen als richtig dar (§ 563 ZPO).

Die Kläger machen zwar in ihrer Revisionserwidderung geltend, dem Urteil des Berufungsgerichts sei "im Ergeb-

nis beizutreten; da der Klageanspruch - wie die Kläger auch schon in der Berufungsinstanz ausgeführt hatten - nach § 826 BGB begründet sei. Das Berufungsgericht hat zu dieser Rechtsgrundlage noch nicht Stellung genommen. In dem angefochtenen Urteil hat es dem Beklagten zu 2) nur Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt und damit Fahrlässigkeit (§ 276 Abs. 1 Satz 2 BGB) zur Last gelegt. Die darüber hinausgehenden, in § 826 BGB aufgestellten subjektiven Voraussetzungen - v o r s ä t z - l i c h e Schadenszufügung in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise - hat es nicht geprüft und brauchte es von seinem Rechtsstandpunkte aus auch nicht zu prüfen. Der Senat sieht sich nicht in der Lage, ohne weitere Feststellungen durch den Tatrichter jene subjektiven Voraussetzungen von sich aus als gegeben anzusehen. Schon deshalb kann die Verurteilung des Beklagten zu 2) nicht in Anwendung des § 826 BGB aufrechterhalten werden. Ebenso wenig hat das angefochtene Urteil hinsichtlich der Verurteilung des Beklagten zu 1) und 3) Bestand. Auch insoweit wird der Vorderrichter die Sache mit den Parteien neu zu erörtern und gegebenenfalls noch fehlende Feststellungen nachzuholen haben. Er wird dabei auch Gelegenheit zur Prüfung der Frage haben, ob die Kläger in dem über das Vermögen der NTB eröffneten Konkursverfahren Ersatzansprüche angemeldet und eine teilweise Befriedigung ihrer Ansprüche erlangt haben.

IV. Die Sache war nach alledem unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz zu übertragen war.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Mattern

Hill

Dr. Grell