

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

HTürGG § 1 Abs. 1

Eine auf die Bestellung einer Sicherungsgrundschuld gerichtete Vereinbarung ist jedenfalls dann ein Vertrag über eine entgeltliche Leistung i.S.d. § 1 Abs. 1 HTürGG, wenn der Sicherungsgeber die Verpflichtung zur Grundschuldbestellung in der - dem Gegner erkennbaren - Erwartung übernimmt, ihm selbst oder einem bestimmten Dritten werde daraus irgendein Vorteil erwachsen.

BGB § 276 Fa; HTürGG § 3

Ein Kunde, der sein Widerrufsrecht nach dem HTürGG ausgeübt hat, kann von der anderen Vertragspartei grundsätzlich nicht unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden.

BGH, Urteil vom 26. September 1995 - XI ZR 199/94 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 199/94

Verkündet am:
26. September 1995
Wrede
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. September 1995 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Dr. Siol, Dr. Bungeroth, Nobbe und Dr. van Gelder

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 31. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 13. Juni 1994 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die klagende Bank macht einen Anspruch auf Bewilligung der Eintragung einer Buchgrundschuld in Höhe von 2 Millionen DM nebst Zinsen, hilfsweise auf Feststellung einer Schadensersatzpflicht des Beklagten, geltend. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Beklagte ist Eigentümer eines Grundstücks in E., das mit einem Bürogebäude und einer Werkhalle bebaut war. Im Juli 1991 vermietete er dieses Grundstück an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen "Kfz-M.", die aus den Ehepaaren K. und B. bestand. Die Mieterin nahm als bald mit Zustimmung des Beklagten eine Renovierung und einen Umbau der Gebäude auf dem Mietgrundstück in Angriff. Hierfür hatte sie eine Kreditzusage der Klägerin erhalten.

Im Juli 1992 stellte sich heraus, daß die ursprünglich für die Baumaßnahmen vorgesehene Finanzierung nicht ausreichte und weitere Mittel in Höhe von ungefähr 2 Millionen DM erforderlich waren. Die Klägerin war ohne zusätzliche Sicherheiten nicht bereit, die bereits gewährten Kredite in Höhe von 2,2 Millionen DM weiter zu erhöhen. Die Mieterin konnte jedoch keine weiteren Sicherheiten beibringen. Die Klägerin wandte sich daraufhin telefonisch an den Beklagten, teilte ihm die Finanzierungslücke mit und vereinbarte mit ihm für den 5. August 1992 eine Besprechung in seinem Hause. Sie beabsichtigte, den Beklagten zur Bestellung einer dinglichen Sicherheit für die zusätzlich benö-

tigten Kredite seiner Mieterin zu überreden, teilte ihm das bei der Terminvereinbarung jedoch nicht mit.

In der Besprechung am 5. August 1992 im Hause des Beklagten, an der der Beklagte, sein Sohn, der Vorstandsvorsitzende und ein Angestellter der Klägerin sowie der Unternehmensberater der Mieterin teilnahmen, trat die Klägerin mit dem Vorschlag an den Beklagten heran, er solle für sie auf seinem Grundstück eine Grundschuld in Höhe von 2 Millionen DM bestellen. Der Inhalt der Besprechung im übrigen und ihr Ergebnis sind streitig. In der Folgezeit lehnte der Beklagte es ab, zugunsten der Klägerin eine Grundschuld zu bestellen.

Die Klägerin behauptet: In der Besprechung am 5. August 1992 habe der Beklagte sich verpflichtet, zu ihren Gunsten eine Buchgrundschuld über 2 Millionen DM zur Sicherung der an seine Mieterin zu gewährenden zusätzlichen Kredite zu bestellen. In dieser Besprechung sei auch über alle Einzelheiten der Bestellung der Grundschuld und des Tilgungsplans Einigkeit erzielt worden. Sie habe im Vertrauen auf die Besicherungszusage des Beklagten bereits am 7. August 1992 den an dem Bauvorhaben beschäftigten Handwerksbetrieben Zahlungszusagen erteilt und in der Folgezeit zusätzliche Kreditmittel in Höhe von ungefähr 1,8 Millionen DM ausgezahlt. Die Klägerin ist der Ansicht, der Beklagte schulde ihr die Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von 2 Millionen DM, hilfsweise wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen Ersatz aller Schäden, die ihr durch die ungesicherte Kreditvergabe nach dem 5. August 1992 entstanden seien und künftig entstünden.

Der Beklagte behauptet, er habe am 5. August 1992 lediglich seine grundsätzliche Bereitschaft zum Ausdruck gebracht, nach Überprüfung der Angelegenheit durch einen Fachmann eine Grundsuld zu bestellen. Eine endgültige Vereinbarung sei in der genannten Besprechung, in der zahlreiche Einzelheiten gar nicht besprochen worden seien, nicht zustande gekommen. Später habe er nach Erhalt eines notariellen Vertragsentwurfs der Klägerin und nach anwaltlicher Beratung von der Bestellung einer Grundsuld Abstand genommen.

Das Landgericht hat den Beklagten zur Bestellung der von der Klägerin verlangten Grundsuld verurteilt. Im Berufungsrechtszug hat der Beklagte vorsorglich eine am 5. August 1992 etwa eingegangene Verpflichtung zur Grundschuldbestellung unter Berufung auf das Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (HausTWG) widerrufen. Das Berufungsgericht hat das landgerichtliche Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Klägerin bleibt ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hat die Klage mit Recht abgewiesen.

I.

Das Berufungsgericht verneint sowohl einen Anspruch der Klägerin auf Grundschuldbestellung als auch einen Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen. Zur Begründung führt es im wesentlichen aus:

1. Die Klägerin habe nicht nachgewiesen, daß die Parteien am 5. August 1992 eine Sicherungsabrede als Grundgeschäft für die beabsichtigte Grundschuldbestellung getroffen hätten. Den Bekundungen der beiden Zeugen, die in diesem Sinne ausgesagt hätten, stünden die gegenteiligen Aussagen eines weiteren Zeugen entgegen, wobei den Aussagen der erstgenannten Zeugen, auch wegen verschiedener Widersprüche, in die einer von ihnen sich verwickelt habe, keine größere Glaubhaftigkeit zukomme als denen des Gegenzeugen. Gegen das Zustandekommen einer bindenden Abrede spreche auch das Fehlen einer schriftlichen Niederlegung und der Umstand, daß nicht alle Einzelheiten der in Aussicht genommenen Sicherungsgrundschuld geklärt worden seien.

Im übrigen scheitere der Anspruch auf Bestellung einer Grundschuld selbst bei Unterstellung einer mündlich wirksamen Sicherungsabrede am wirksamen Widerruf des Beklagten gemäß § 1 HaustWG. Diese Vorschrift finde hier Anwendung, weil der Begriff "Vertrag über eine entgeltliche Leistung" weit auszulegen sei und auch Sicherungsverträge über die Bestellung von Grundschulden mit umfasse. Da der Beklagte von der Klägerin über sein Widerrufsrecht nicht belehrt worden sei, sei der erst im Berufungsrechtszug erklärte Widerruf wirksam.

2. Ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen sei nicht begründet, weil die Klägerin nicht nachgewiesen habe, daß der Beklagte den Vertragsschluß als sicher hingestellt oder bei der Verhandlungsführung Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages erweckt und anschließend ohne triftigen Grund den Vertragsschluß verweigert habe. Außerdem komme ein Schadensersatzanspruch auch wegen des wirksamen Widerrufs des Beklagten nach dem Haustürwiderrufsgesetz nicht in Betracht. Nach dem Zweck dieses Gesetzes dürfe der Kunde in seinem freien Entschluß über die Ausübung des Widerrufsrechts nicht durch die Möglichkeit einer Haftung aus Vertragsverhandlungen beeinträchtigt werden.

II.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung jedenfalls im Ergebnis stand. Dabei kann dahinstehen, ob die Angriffe der Revision gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts über das Nichtzustandekommen eines Sicherungsvertrags und das Fehlen der tatsächlichen Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen begründet sind. Das Berufungsurteil ist schon deshalb im Ergebnis richtig, weil sowohl ein Anspruch der Klägerin auf Grundschuldbestellung als auch ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen am vorsorglich erklärten Widerruf des Beklagten nach § 1 HaustWG scheitern würden.

1. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß eine zwischen den Parteien etwa zustande gekommene Sicherungsabrede in den Anwendungsbereich des Haustürwiderrufsgesetzes fallen würde. Das Merkmal des "Vertrags über eine entgeltliche Leistung" in § 1 Abs. 1 HaustWG steht dem nicht entgegen.

a) Dieses Merkmal erfordert keinen gegenseitigen Vertrag im Sinne der §§ 320 ff. BGB und ist bei einer Sicherungsabrede, die auf die Bestellung einer Grundschuld gerichtet ist, jedenfalls dann erfüllt, wenn der Sicherungsgeber die Verpflichtung zur Grundschuldbestellung in der - dem Gegner erkennbaren - Erwartung übernimmt, ihm selbst oder einem bestimmten Dritten werde daraus irgendein Vorteil erwachsen. Das ergibt sich aus dem Schutzzweck des Haustürwiderrufsgesetzes sowie aus der Notwendigkeit, bei dessen Auslegung Divergenzen zu der EG-Richtlinie vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz in Fällen von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (ABl. EG Nr. L 372 vom 31. Dezember 1985 S. 31) soweit wie möglich zu vermeiden.

b) Der erkennende Senat hat aus entsprechenden Erwägungen in seinem Urteil vom 9. März 1993 (XI ZR 179/92 = WM 1993, 683) im Anschluß an Stimmen im Schrifttum und im Gegensatz zur bisherigen (vgl. jetzt aber Beschluß vom 13. Juli 1995 - IX ZR 114/94 - unter 3.) Rechtsprechung des IX. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (Nachweise aaO) die Anwendung des Haustürwiderrufsgesetzes auf eine Bürgschaft befürwortet. Soweit die Entscheidung neben Zustimmung (Klingsporn WM 1993, 829, 830; Bunte WM 1993, 877, 880 ff.;

Pfeiffer LM HWiG Nr. 12; Köndgen NJW 1994, 1508, 1509; im Ergebnis wohl auch Medicus EWiR § 1 HWiG 2/93, 791) auch Kritik gefunden hat (Wenzel NJW 1993, 2781; Schanbacher DZWIR 1993, 337), gibt diese dem Senat keine Veranlassung, im vorliegenden Zusammenhang eine engere Auslegung des Begriffs des Vertrags über eine entgeltliche Leistung zu vertreten:

Die EG-Richtlinie vom 20. Dezember 1985 enthält keine Einschränkung des Widerrufsrechts auf Verträge "über eine entgeltliche Leistung", sondern bezieht im Gegenteil in Artikel 1 Abs. 1 alle "Verträge, die zwischen einem Gewerbetreibenden, der Waren liefert oder Dienstleistungen erbringt, und einem Verbraucher geschlossen werden", in ihren Anwendungsbereich ein. Da der Begriff "Vertrag" eindeutig und einer Verengung in Richtung "gegenseitiger Vertrag" nicht zugänglich ist, werden auch einseitig verpflichtende Verträge wie Sicherungsabreden über eine Grundschuldbestellung und Bürgschaften von der Richtlinie erfaßt (Bunte aaO S. 880; Pfeiffer aaO; a.M. Schanbacher aaO S. 338 f.). Daraus, daß einseitige Verpflichtungserklärungen in den der Richtlinie vorangestellten Erwägungsgründen, nicht dagegen im Richtlinienentext Erwähnung finden, ergibt sich nicht, daß auch einseitig verpflichtende Verträge vom Anwendungsbereich der Richtlinie ausgenommen wären (Bunte aaO; a.M. Schanbacher aaO; das übersieht Wenzel aaO S. 2782).

Der Schutzzweck des Haustürwiderrufsgesetzes - ebenso wie der der genannten EG-Richtlinie - deckt die Anwendung des Gesetzes auf Verträge, bei denen es um die Absicherung fremder Verbindlichkeiten durch eine Bürgschaft oder die

Bestellung einer Grundschuld geht. Auch hier besteht bei Vertragsverhandlungen, zu denen die Gegenseite den Betroffenen unaufgefordert in seiner Wohnung aufsucht, die für Haustürgeschäfte typische, durch das Überraschungsmoment ausgelöste Überrumpelungsgefahr (so für die Bürgschaft Bunte aaO S. 881; a.M. Wenzel aaO). Eine ähnliche Überrumpelungsgefahr kann zwar auch entstehen, wenn der Betroffene in den Geschäftsräumen einer Bank überraschend auf die Gewährung einer Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten angesprochen wird. Die Überrumpelungssituation in der eigenen Wohnung ist aber deshalb gefährlicher, weil der Betroffene sich ihr nicht einfach durch Weggehen entziehen kann, sondern, wenn er noch keine Entscheidung über den Vertragsschluß treffen will, die Gegenseite auffordern muß, die Wohnung unverrichteter Dinge zu verlassen (a.M. Wenzel aaO; zweifelnd Medicus aaO). Demgegenüber kann es nicht entscheidend sein, daß die Möglichkeit eines Vergleichs mit konkurrierenden Angeboten, die dem Betroffenen bei anderen Haustürgeschäften häufig abgeschnitten wird, bei Verträgen zur Absicherung fremder Verbindlichkeiten meist ohnehin nicht besteht (Bunte aaO; a.M. Wenzel aaO). Entscheidend ist vielmehr, daß auch der in seiner Wohnung auf die Stellung einer Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten Angesprochene die Möglichkeit haben soll, den Vertrag noch einmal in Ruhe zu überdenken (Bunte aaO).

c) Wenn im vorliegenden Fall eine Vereinbarung der Parteien über die Bestellung einer Grundschuld für die Verbindlichkeiten der Mieterin des Beklagten zustande gekommen sein sollte, so wäre diese Vereinbarung von dem Beklagten zu dem - der Klägerin bekannten und von ihr selbst in den

Vordergrund gestellten - Zweck abgeschlossen worden, die Klägerin zur Gewährung zusätzlicher Kredite an die Mieterin des Beklagten oder deren Gesellschafter zu veranlassen. Schon aus diesem Grund würde es sich bei einer etwa zustande gekommenen Vereinbarung der Parteien um einen Vertrag über eine entgeltliche Leistung im Sinne des § 1 Abs. 1 HaustWG handeln. Auf die Frage, ob in den Anwendungsbereich des Haustürwiderrufsgesetzes auch Verträge fallen können, in denen der Kunde eine einseitige Leistungsverpflichtung ohne Erwartung eines von der Gegenseite ihm selbst oder einem bestimmten Dritten zu gewährenden Vorteils übernimmt (Senatsurteil vom 9. März 1993 aaO; Bunte aaO S. 879; a.M. Wenzel und Schanbacher je aaO), kommt es daher im vorliegenden Zusammenhang nicht an.

2. Dem Berufungsgericht ist auch darin zuzustimmen, daß das Widerrufsrecht des Beklagten nicht dadurch ausgeschlossen wurde, daß der Unterredung in seinem Hause vom 5. August 1992 eine Terminvereinbarung der Parteien vorausgegangen war. Eine vorherige Bestellung im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 HaustWG liegt darin nicht, weil die Terminvereinbarung einseitig von der Klägerin durch einen telefonischen Anruf bei dem Beklagten veranlaßt worden war (vgl. BGHZ 109, 127, 131 ff.) und weil die Klägerin dem Beklagten in diesem Ferngespräch überdies nicht einmal mitgeteilt hatte, daß sie mit ihm über die Bestellung einer Sicherungsgrundschuld verhandeln wollte (vgl. BGHZ 110, 308, 309 ff.; vgl. auch zur Abweichung des Gegenstands der Verhandlungen von einer vorherigen Terminvereinbarung bei § 55 Abs. 1 GewO Senatsurteil vom 26. November 1991 - XI ZR 115/90 = WM 1992, 8, 9). Mit Recht hat das Berufungsgericht

es demgegenüber als unerheblich angesehen, ob zwischen den Parteien schon vorher Gespräche über den höheren Finanzierungsbedarf der Mieterin des Beklagten stattgefunden hatten; daß solche Gespräche bereits eine Grundschuldbestellung durch den Beklagten zum Gegenstand gehabt hätten, hat auch die Klägerin nicht behauptet.

3. Auch den hilfsweise geltend gemachten Schadensersatzansprüchen der Klägerin steht, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, jedenfalls der wirksame Widerruf des Beklagten nach dem Haustürwiderrufsgesetz entgegen. Der Sinn und Zweck des Gesetzes, einen Kunden, der sein Widerrufsrecht ausgeübt hat, von den Rechtsfolgen seiner Erklärungen freizustellen, verbietet es grundsätzlich, ihn für diese Erklärungen auf Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen in Anspruch zu nehmen.

Schimansky

Dr. Siol

Dr. Bungeroth

Nobbe

Dr. van Gelder