
Datum: 31.10.2002
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 8. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 8 U 15/02
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2002:1031.8U15.02.00

Tenor:

hat der 8. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf auf-grund der mündlichen Verhandlung vom 26. September 2002 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht B., den Richter am Oberlandesgericht S. und den Richter am Landgericht T.

für R e c h t erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das am 18. Dezember 2001 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landge-richts Mönchengladbach wird zurückgewiesen, soweit das Landgericht die gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Klage abgewiesen hat.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbe-halten.

Tatbestand

1

Anfang 1998 entdeckten die Kläger auf dem in S. gelegenen, unbebauten Grundstück R., Flur, Flurstück ein von der Beklagten zu 1), die seinerzeit ein Fertighausssystem vertrieb, aufgestelltes Schild mit folgender Aufschrift:

2

"Hier entsteht schon wieder ein Winter & Winter Selbstbauhaus mit einem Hebelbausystem. Informationen: ."

3

Die Kläger interessierten sich für den Erwerb des Hausgrundstückes und riefen die Beklagte zu 1) an, die die Kläger an die Beklagte zu 2) verwies. Die Beklagte zu 2) war auf

4

Provisionsbasis als freie Mitarbeiterin der Beklagten zu 1) mit der Auftragsvermittlung für den Erwerb von Fertighäusern befasst und erklärte den Klägern, dass ein Erwerb des seinerzeit Herrn E. S. gehörenden Grundstückes nur in Verbindung mit der Bestellung eines Hausbausatzes bei der Beklagten zu 1) in Betracht komme. Nach Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer, an denen die Beklagte zu 2) mitwirkte, entschlossen sich die Kläger zum Erwerb des Grundstückes zu dem von dem Eigentümer verlangten, damals üblichen Baulandpreis von 180 DM/m², sowie zur Bestellung des Hausbausatzes.

Aufgrund des den Grunderwerb betreffenden notariellen Kaufvertrages vom 5. Januar 1999, nach dessen Inhalt der Veräußerer für die bauliche Ausnutzung keine Gewähr leistete (GA 23), zahlten die Kläger dem Eigentümer S. einen Kaufpreis von 73.440 DM. Für den Hausbausatz leisteten sie an die Beklagte zu 1) eine erste Rate in Höhe von 13.936,57 DM.

Nach Vertragsabschluss stellte sich heraus, dass die beantragte Baugenehmigung nicht erteilt werden konnte, weil das erworbene Grundstück im nicht bebaubaren Außenbereich lag.

Daraufhin nahmen die Kläger den Veräußerer S. auf Rückabwicklung des Grundstückkaufvertrages und auf Zahlung von weiterem Schadenersatz in Anspruch. Durch Prozessvergleich vom 18. Januar 2000 (6 O 369/99 LG Mönchengladbach; GA 14) verpflichtete sich der Veräußerer S. zur Erstattung des Grundstückskaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundbesitzes.

Die Kläger verlangen nunmehr von den Beklagten den Ersatz des ihnen aufgrund des fehlgeschlagenen Grundstückserwerbes weiter entstandenen Schadens.

Die Kläger haben behauptet, die Beklagte zu 2), deren Verhalten sich die Beklagte zu 1) zurechnen lassen müsse, habe entgegen den tatsächlichen Verhältnissen die Bebauungsfähigkeit des von ihnen erworbenen Grundstückes Rennepestraße zugesichert. Sie haben geltend gemacht, die Beklagte zu 2) habe sich, da es ihr ersichtlich alleine um ihr Provisionsinteresse gegangen sei, einer arglistigen Täuschung und sittenwidrigen Schädigung schuldig gemacht.

Im einzelnen haben die Kläger den Ersatz folgender Schadenspositionen verlangt:

- Erste Rate für den Hausbausatz 13.936,57 DM

- Finanzierungszinsen 4.346,03 DM

- Bereitstellungskosten der KFW 1.073,33 DM

- Zahlung an die WFA 810,96 DM

- Bereitstellungskosten der Dresdner Bank 1.437,33 DM

- Zahlung an die Kreiskasse V. 423,00 DM

22.027,22 DM.

Die Kläger haben beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 22.027,22 DM nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über den Basiszinssatz seit dem 2. März 2000 zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt,	20
die Klage abzuweisen.	21
Die Beklagten haben die Vorwürfe der Kläger bestritten. Sie haben sich darauf berufen, dass die Beklagte zu 2) angesichts der ihr von dem Planungsbüro J. gegebenen Informationen und den ihr überlassenen Unterlagen von einer Bebaubarkeit des Grundstückes habe ausgehen dürfen. Die Unzulässigkeit einer Bebauung habe sich - für sie unerkannt - tatsächlich erst dadurch ergeben, dass der Eigentümer S. die ursprüngliche - bebaubare - Parzelle 297 in die Parzellen 299 und 300 habe teilen lassen, wobei die von den Klägern erworbene Parzelle 299 in den nicht bebauungsfähigen Außenbereich fiel.	22
Die 6. Zivilkammer des Landgerichts Mönchengladbach hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen W. Nolte, C. J., E. S. und A. S.	23
Durch das am 18. Dezember 2001 verkündete Urteil hat die Kammer unter Abweisung der Klage im übrigen die Beklagte zu 1) aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage zur Rückzahlung der ersten Rate für den Hausbausatz in Höhe von 13.936,57 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 2. März 2000 verurteilt.	24
Gegen die Entscheidung wenden sich die Kläger, soweit die Klage abgewiesen worden ist, mit der Berufung. Sie meinen, das Landgericht habe zu Unrecht Schadenersatzansprüche gegen die Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 2) verneint. Durch die mehrfach falsche Zusicherung der Bebaubarkeit des Grundstückes durch die Beklagte zu 2) hätten sich beide Beklagte einer Verletzung des zwischen ihnen bestehenden vorvertraglichen Schuldverhältnisses schuldig gemacht. Dabei falle der Beklagten zu 2) selbst bei fehlender positiver Kenntnis der Unbebaubarkeit Arglist zur Last, weil sie ihre Angaben mangels ausreichender Erkundigungen ins Blaue gemacht habe.	25
Nachdem gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 21. Januar 2002 (20 IN 54/01) über das Vermögen der Beklagten zu 1) das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist, beantragen die Kläger,	26
unter Abänderung des am 18. Dezember 2001 verkündeten Urteils des Landgerichts Mönchengladbach die Beklagte zu 2) zu verurteilen, 22.027,22 DM (11.262,45 EUR) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten	27
über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 1 DÜG seit dem 2. März 2000 gesamtschuldnerisch mit der Beklagten zu 1) an sie zu zahlen.	28
Weil die im Berufungsrechtszug anwaltlich nicht vertretene Beklagte zu 2) im Verhandlungstermin vor dem Senat am 26. September 2002 nicht aufgetreten ist, bittet die Klägerin um den Erlass eines Versäumnisurteils.	29
Wegen des Sachverhaltes im übrigen wird auf den Inhalt der Akte verwiesen.	30
<u>Entscheidungsgründe</u>	31 32
Weil der Rechtsstreit hinsichtlich der Beklagten zu 1) gemäß § 240 ZPO unterbrochen ist, war über die zulässige Berufung der Kläger alleine wegen der Inanspruchnahme der Beklagten zu 2) durch Teilurteil (§ 301 Abs. 1 ZPO) zu entscheiden. Insoweit ist die Berufung nach § 542 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz ZPO (a.F.) als unbegründet zurückzuweisen. Das Landgericht hat	33

die gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Klage zu Recht abgewiesen. Der Umstand, dass wegen ihrer Säumnis im Verhandlungstermin das tatsächliche Vorbringen der Kläger als zugestanden anzunehmen ist (§ 539 Abs. 2 ZPO a.F.) rechtfertigt keine andere Beurteilung; denn die Sachdarstellung der Kläger gibt keine Grundlage für eine Schadenersatzverpflichtung der Beklagten zu 2).

I. 34

Vertragliche Ansprüche der Kläger gegenüber der Beklagten zu 2) kommen nicht in Betracht, weil die Kläger mit ihr nicht in Vertragsbeziehungen standen. Das Grundstück erwarben sie von dem Veräußerer Schmitz und den Hausbausatz von der Beklagten zu 1) für die die Beklagte zu 2) lediglich als provisionsabhängige Vertreterin tätig war. 35

II. 36

Die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Beklagten zu 2) aus dem Gesichtspunkt der Eigenhaftung des Vertreters wegen eines Verschuldens bei Vertragsverhandlungen liegen ebenfalls nicht vor. 37

a) 38
39

Entgegen der Auffassung des Landgerichts dürfte zwar von einer durch die Beklagte zu 2) verübten und der Beklagten zu 1) als Vertragspartnerin nach § 278 BGB zurechenbaren Verletzung vorvertraglicher Pflichten im Rahmen des Erwerbes des Hausbausatzes bei der Beurteilung der Baubeschaffenheit des zu erwerbenden Grundstücks und wegen der hierzu abgegebenen Erklärungen der Beklagten zu 2) auszugehen sein, ohne dass dies allerdings der abschließenden Entscheidung bedarf: 40

Die Beklagte zu 2) wusste, dass für die Kläger allein der Erwerb von Bauland in Betracht kam. Sowohl aufgrund des auf dem Grundstück zu Werbezwecken aufgestellten Schildes, welches auf eine beabsichtigte Bebauung hinwies, als auch durch die Angaben der Beklagten zu 2) wurde bei den Klägern der Eindruck erweckt, dass eine solche Bebauung unproblematisch sei. Nach Darstellung der Kläger, von der gemäß § 542 Abs. 2 Satz 1 ZPO a.F. auszugehen ist, hat die Beklagte zu 2) auch mehrfach geäußert, das Grundstück sei bebaubar. Eine solche - tatsächlich falsche - Auskunft durfte sie ohne Einholung verbindlicher amtlicher Informationen nicht erteilen. In jedem Fall hätte sie, weil ihr die Bedeutung ihrer Auskunft für die Kläger gerade auch im Hinblick auf den Erwerb des Hausbausatzes bei der Beklagten zu 1) bewusst war, darauf hinweisen müssen, dass ihre Kenntnis nicht auf verbindlichen behördlichen Angaben beruhte. 41

b) 42

Eine entsprechende Haftung scheitert allerdings daran, dass die weiteren Voraussetzungen, unter denen alleine eine Eigenhaftung der Beklagten zu 2) als Vertreterin wegen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten in Betracht kommt, nicht vorliegen: 43

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist anerkannt, dass die aus dem durch die Anbahnung von Vertragsverhandlungen begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis hervorgehenden Verpflichtungen den Vertreter nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen treffen (BGH NJW 1990, 506). Solche Umstände liegen vor, wenn der Vertreter ein besonderes wirtschaftliches Interesse an dem zu tätigenden Vertragsabschluss hat oder bei der Inanspruchnahme von persönlichem Vertrauen durch den Vertreter. Beides ist in 44

Bezug auf die Beklagte zu 2) zu verneinen:

Das wirtschaftliche Interesse der Beklagten zu 2) betraf alleine den Verdienst ihrer Provision aufgrund des Abschlusses eines Kaufvertrages zwischen den Klägern und der Beklagten zu 1) über den Hausbausatz. Dieses Provisionsinteresse genügt nach der Rechtsprechung des BGH als bloß mittelbares Interesse für eine Haftungsbegründung des Vertreters allerdings nicht (BGH, a.a.O.). Von einer Inanspruchnahme eines besonderen persönlichen Vertrauens durch die Beklagte zu 2) kann entgegen der Ansicht des Landgerichts nicht ausgegangen werden. Die Beklagte zu 2) trat als Vertreterin der Beklagten zu 1) mit dem Bestreben der Veräußerung eines Hausbausatzes auf und war in dieser Eigenschaft gleichzeitig mit der - nicht gesondert honorierten - Vermittlung eines von den Klägern gesuchten Baugrundstückes befasst. Dabei kam weder eine besondere Sachkunde zum Tragen noch hat die Beklagte zum 2) eine über das normale Verhandlungsvertrauen hinausgehende Zuverlässigkeit für sich in Anspruch genommen. Ihre Hinweise auf eine mit Sicherheit mögliche Bebauung des erworbenen Grundstücks gaben keinen Anlass zu der Annahme, dass ihren Äußerungen eine besondere Zuverlässigkeit zukommen sollte. 45

III. 46

Die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Beklagten zu 2) aufgrund deliktischer Haftungsnormen (§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB; § 826 BGB) liegen ebenfalls nicht vor. Hierfür genügt es nicht, dass die Beklagte zu 2) gegenüber den Klägern entgegen der baurechtlichen Lage von einer problemlosen Bebauungsfähigkeit des Grundstückes sprach. Eine entsprechende Haftung käme nur in Betracht, wenn die Beklagte zu 2) die Kläger in Kenntnis der fehlenden Bebauungsfähigkeit hierüber vorsätzlich getäuscht hätte. Davon kann auch nach dem Tatsachenvortrag der Kläger nicht ausgegangen werden. Ihre erstinstanzliche Darstellung, die Angaben der Beklagten zu 2) zur Frage der Bebaubarkeit des Grundstückes seien wissentlich falsch (GA 3) oder zumindest ins Blaue hinein (GA 77) erfolgt, ist nicht ausreichend substantiiert. Es fehlt insbesondere konkreter Vortrag dazu, dass die Beklagte zu 2) Kenntnis von der Unbebaubarkeit des Grundstückes hatte. Dabei wäre detaillierter Sachvortrag hierzu gerade deshalb erforderlich, weil die damaligen Umstände eine Gutgläubigkeit der Beklagten zu 2) im Hinblick auf die rechtliche Möglichkeit einer Bebauung durchaus plausibel erscheinen lassen: Das Verbot einer ursprünglich gestatteten Bebauung ergab sich nämlich erst durch die Vornahme einer zweiten Grundstücksteilung durch den Eigentümer Schmitz, nach der die von den Klägern erworbene Parzelle 299 nunmehr im unbebaubaren Außenbereich lag. Dass der Beklagten zu 2) die diese weitere Grundstücksteilung betreffenden Planungsunterlagen vorlagen, tragen die Kläger nicht vor; sie zeigen auch sonst nicht auf, aufgrund welcher Umstände die Beklagte zu 2) eine entsprechende Kenntnis erhalten haben soll. 47

Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht dadurch, dass die Ehefrau des Grundstückseigentümers S. vor dem Abschluß des Grundstückskaufvertrages mit den Klägern der Beklagten zu 2) gegenüber erwähnte, es werde wahrscheinlich Schwierigkeiten mit der Baugenehmigung geben. Alleine auf diesem Hintergrund musste die Beklagte zu 2) nicht mit der grundsätzlichen Unzulässigkeit einer Bebauung rechnen. 48

Der Vorwurf eines arglistigen Verhaltens der Beklagten zu 2) lässt sich auch nicht daraus herleiten, dass sie den Klägern das Fehlen einer zuverlässigen Beurteilungsgrundlage zur Frage der Bebaubarkeit des Grundstücks nicht offenbart hat. Zwar hat der BGH (NJW 1980, 2460, 2461) entschieden, dass im Falle unrichtiger Angaben ein arglistiges Verhalten des Erklärenden auch dann vorliegen kann, wenn derjenige, der einem anderen versichert, eine bestimmte Kenntnis von Vorgängen oder Umständen zu haben, diese Kenntnis in Wirklichkeit 49

nicht hat. Der BGH hat allerdings deutlich gemacht, dass eine solche Bewertung nur dann in Betracht kommt, wenn Zusicherungen ohne jegliche Information blindlings gemacht werden. Davon kann auch nach Darstellung der Kläger vorliegend nicht ausgegangen werden. Die Beklagte zu 2) hatte sich die das Grundstück betreffende erste Teilungsgenehmigung des Oberkreisdirektors des Kreises V. vom 30. März 1994 nebst anliegender Lagepläne beschafft, woraus sich keine Hinweise auf die Unzulässigkeit einer Bebauung ergaben; darüber hinaus hatte sie Auskünfte bei dem Inhaber des Planungsbüros J. eingeholt. Der an die Beklagte zu 2) zu richtende Vorwurf kann daher lediglich dahin gehen, sich (fahrlässig) nicht durch die Einholung verbindlicher amtlicher Auskünfte über die Bebaubarkeit des Grundstücks informiert zu haben; nicht gerechtfertigt ist demgegenüber der Vorwurf, sie habe ihre Angaben ohne jegliche Grundlagen ins Blaue hinein gemacht.
