

Anforderungen an die Verletzung vorvertraglicher Schutzpflichten bei einem Grundstückskaufvertrag; Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen aufgrund schwerwiegender Treuepflichtverletzung; Mangelnde Offenbarung des Vorbehalts einer Kaufpreiserhöhung gegenüber dem Kaufinteressenten durch den (potentiellen) Grundstücksverkäufer; Abschluss eines Finanzierungsvertrages durch den Kaufinteressenten im Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages

Gericht: BGH

Datum: 13.10.2017

Aktenzeichen: V ZR 11/17

Entscheidungsform: Urteil

Referenz: JurionRS 2017, 26264

ECLI: ECLI:DE:BGH:2017:131017UVZR11.17.0

Verfahrensgang:

vorgehend:

LG Stuttgart - 24.03.2016 - AZ: 20 O 172/15

OLG Stuttgart - 19.12.2016 - AZ: 5 U 61/16

Rechtsgrundlagen:

§ 286 ZPO

§ 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB

§ 311b Abs. 1 BGB

Fundstellen:

BauR 2018, 541-544

DNotZ 2018, 279-282

DZWIR 2018, 100

Jura 2018, 422

LL 2018, 238

MDR 2018, 205-206

MittBayNot 2018, 232-234

NJW 2017, 8-9

NJW-Spezial 2018, 131

NotBZ 2018, 142-143

NWB 2018, 14

NWB direkt 2018, 1

NZM 2018, 295-296

RÜ 2018, 137

VersR 2018, 245

WM 2018, 688-690

BGH, 13.10.2017 - V ZR 11/17

Amtlicher Leitsatz:

BGB § 311 Abs. 2 Nr. 1 , § 311b Abs. 1

- a) **Es stellt keine besonders schwerwiegende Treuepflichtverletzung des (potentiellen) Verkäufers eines Grundstücks dar, wenn er - bei wahrheitsgemäßer Erklärung seiner Abschlussbereitschaft - dem Kaufinteressenten nicht offenbart, dass er sich vorbehält, den Kaufpreis zu erhöhen. Eine Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen scheidet deshalb aus.**

- b) **Der (potentielle) Verkäufer haftet auch dann nicht auf Schadensersatz, wenn er zu einem Zeitpunkt Abstand von dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages nimmt, zu dem er weiß, dass der Kaufinteressent im Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages bereits einen Finanzierungsvertrag abgeschlossen hat.**

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Weinland und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf für Recht erkannt:

Tenor:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart - 5. Zivilsenat - vom 19. Dezember 2016 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Tatbestand

- 1 Die Beklagte, eine Großinvestorin in der Immobilienbranche, beabsichtigte, mehrere in Frankfurt am Main belegene Eigentumswohnungen an Privatkunden zu veräußern. Hierzu bediente sie sich der Vermittlung der D. GmbH, die wiederum den Zeugen H. als ihren Vertriebsbeauftragten einschaltete. Der Kläger trat über eine Internetplattform mit dem Zeugen in Kontakt und teilte diesem nach einer Besichtigung im August 2013 mit, dass er eine näher bezeichnete Dachgeschosswohnung mit Pkw-Abstellplatz zum inserierten Preis von 376.700 € kaufen wolle. Anfang September 2013 übersandte der Zeuge dem Kläger einen ersten Kaufvertragsentwurf. Am 23. September 2013 informierte der Kläger den Zeugen darüber, am Wochenende den Kreditvertrag erhalten zu haben und diesen bis zum 1. Oktober 2013 seinem Finanzierungspartner vorlegen zu müssen. Er bat deshalb um Mitteilung, welche weiteren Aspekte einer Abwicklung des Kaufvertrages entgegenstünden. Der Zeuge antwortete am 26. September 2013, dass außer der Eintragung der Beklagten in das Grundbuch und der Fertigstellungsanzeige für Renovierungsmaßnahmen aus seiner Sicht keine Hindernisse bestünden. Am selben Tag übersandte er dem Kläger einen weiteren Kaufvertragsentwurf sowie die Teilungserklärung. Am 27. September 2013 stellte der Kläger bei seinem Finanzierungspartner einen Antrag auf Gewährung eines Darlehens über 300.000 €. Die Annahmefrist des Darlehensgebers lief bis zum 1. Oktober 2013; der Darlehensvertrag enthielt eine Information zum Widerrufsrecht innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des Vertrages. Am 30. September 2013 erhielt der Kläger die Mitteilung, der Kaufvertrag könne Mitte Oktober beurkundet werden. Am 14. Oktober 2013 informierte der Zeuge den Kläger darüber, dass der Notartermin am 30. Oktober 2013 stattfinde. Am 22. Oktober 2013 teilte der Zeuge dem Kläger telefonisch mit, die Beklagte werde die Wohnung nur noch zu einem höheren Preis verkaufen; der neue Kaufpreis sollte 472.400 € betragen. Mit dieser Erhöhung war der Kläger nicht einverstanden und nahm von einem Vertragsschluss Abstand. Die Beklagte veräußerte die Wohnung zu dem höheren Preis an einen anderen Erwerber.

- 2 Mit der Klage verlangt der Kläger im Wesentlichen Erstattung der Kosten von rund 9.000 €, die ihm infolge der Rückabwicklung des Finanzierungsvertrages entstanden sind. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seinen Zahlungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

I.

- 3 Das Berufungsgericht meint, dass der Beklagten eine zur Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen führende schwerwiegende Treupflichtverletzung nur angelastet werden könnte, wenn sie entweder eine tatsächlich nicht vorhandene Abschlussbereitschaft zum ursprünglichen Preis vorgespiegelt habe oder, was dem gleichzustellen sei, die Verkaufsbereitschaft ursprünglich zwar gehabt habe, aber dann innerlich von ihr abgerückt sei, ohne dies zu offenbaren. Den Nachweis einer solchen Treupflichtverletzung habe der Kläger nicht geführt. Die Behauptung der Beklagten, sie habe die Preise erhöht, weil die D. GmbH Mitte Oktober 2013 festgestellt habe, dass diese nicht marktgerecht gewesen seien, und den Kläger unmittelbar darauf informiert, sei nicht widerlegt worden. Eine Treupflichtverletzung lasse sich auch nicht auf die Behauptung des Klägers stützen, die Beklagte habe sich vorbehalten, fest zugesagte Preise jederzeit nach oben zu korrigieren, ohne den Kläger hierauf hinzuweisen. Ein solches Geschäftsgebaren der Beklagten lasse sich den Aussagen des Zeugen H. nicht entnehmen. Letztlich komme es darauf nicht an, weil der Verkäufer seine einmal geäußerten Preisvorstellungen bis zum Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrages grundsätzlich noch ändern könne. Die Überlegungen des Klägers, die Beklagte habe mit dem Angebot an ihn nur den Markt testen wollen, seien spekulativ. Die Abstandnahme von dem Vertragsschluss vor der Beurkundung sei auch nicht deshalb als schwerwiegende Treupflichtverletzung anzusehen, weil die Beklagte aufgrund der ihr über den Zeugen H. zuzurechnenden Kenntnis gewusst habe, dass der Kläger bereits einen Finanzierungsvertrag abgeschlossen habe. Der Kaufinteressent handele vor Vertragsschluss auf eigenes Risiko.

II.

- 4 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.
- 5 1. a) Im Rahmen der Privatautonomie hat jede Partei bis zum Vertragsabschluss das Recht, von dem in Aussicht genommenen Vertrag Abstand zu nehmen. Aufwendungen, die in Erwartung des Vertragsabschlusses gemacht werden, erfolgen daher grundsätzlich auf eigene Gefahr. Nur wenn der Vertragsschluss nach den Verhandlungen zwischen den Parteien als sicher anzunehmen ist und in dem hierdurch begründeten Vertrauen Aufwendungen zur Durchführung des Vertrages vor dessen Abschluss gemacht werden, können diese vom Verhandlungspartner unter dem Gesichtspunkt der Verletzung vorvertraglicher Schutzpflichten zu erstatten sein, wenn er den Vertragsabschluss später ohne triftigen Grund ablehnt (BGH, Urteile vom 6. Februar 1969 - II ZR 86/67 , WM 1969, 595, 597, vom 12. Juni 1975 - X ZR 25/73 , WM 1975, 923, 924 und vom 7. Februar 1980 - III ZR 23/78 , BGHZ 76, 343, 349).
- 6 b) Bei einem Grundstückskaufvertrag sind an die Verletzung vorvertraglicher Schutzpflichten strengere Anforderungen zu stellen. Bei einem solchen Vertrag löst die Verweigerung der Mitwirkung an der Beurkundung durch einen Verhandlungspartner nicht schon dann Schadensersatzansprüche aus, wenn es an einem triftigen Grund dafür fehlt, sondern nur, wenn eine besonders schwerwiegende, in der Regel vorsätzliche Treupflichtverletzung vorliegt. Eine solche ist beispielsweise beim Vorspiegeln einer tatsächlich nicht vorhandenen Abschlussbereitschaft oder auch dann gegeben, wenn ein Verhandlungspartner zwar zunächst verkaufsbereit war, im Verlaufe der Verhandlungen aber innerlich von dieser Bereitschaft abgerückt ist, ohne dies zu offenbaren (vgl. Senat, Urteil vom 29. März 1996 - V ZR 332/94 , NJW 1996, 1884, 1885; Urteil vom 9. November 2012 - V ZR 182/11 , NJW 2013, 928 [BGH 09.11.2012 - V ZR 182/11] Rn. 8 mwN). Begründete schon das Fehlen triftiger Gründe für die Verweigerung der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags die Haftung des Verhandlungspartners, bedeutete das nämlich einen indirekten Zwang zum Abschluss des Vertrags. Ein solcher Zwang liefe dem Zweck der Formvorschrift des § 311b BGB zuwider, nach der wegen der objektiven Eigenart des Vertragsgegenstandes eine Bindung ohne Einhaltung der Form verhindert werden soll (Senat, Urteil vom 29. März 1996 - V ZR 332/94 , NJW 1996, 1884, 1885; Urteil vom 9. November 2012 - V ZR 182/11 , NJW 2013, 928 Rn. 8).
- 7 2. Von diesen Grundsätzen geht das Berufungsgericht zutreffend aus und gelangt ohne Rechtsfehler zu dem Ergebnis, der Kläger habe den Beweis, dass die Beklagte ihm eine tatsächlich nicht vorhandene Abschlussbereitschaft zu dem ursprünglich genannten Preis vorgespiegelt habe oder dass sie von einer ursprünglich vorhandenen Verkaufsbereitschaft innerlich abgerückt sei, ohne dies - rechtzeitig -

zu offenbaren, nicht geführt. Die von der Revision hiergegen erhobenen Rügen verhelfen dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg.

- 8** a) Die Beweiswürdigung des Tatrichters kann von dem Revisionsgericht nur darauf überprüft werden, ob das Berufungsgericht sich dem Gebot des § 286 ZPO entsprechend mit dem Streitstoff und den Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt hat, die Beweiswürdigung also vollständig und rechtlich möglich ist und nicht gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt (Senat, Urteil vom 9. Juli 1999 - V ZR 12/98, NJW 1999, 3481, 3482; Urteil vom 5. November 2010 - V ZR 228/09, NJW 2011, 1217 Rn. 25).
- 9** b) Hiernach ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht auf der Grundlage der Bekundungen des Zeugen H. den dem Kläger obliegenden Beweis, dass die Beklagte von vorneherein nicht bereit war, die Wohnung zu dem mitgeteilten Preis zu verkaufen und mit dem Angebot nur den Markt testen wollte, als nicht geführt ansieht.
- 10** c) Auf die von dem Kläger auf eine Verletzung von § 286 ZPO gestützte Rüge, wonach das Berufungsgericht in tatsächlicher Hinsicht hätte davon ausgehen müssen, dass nach den unternehmensinternen Gepflogenheiten der Beklagten der Abschluss des Kaufvertrages unter dem Vorbehalt einer jederzeit noch möglichen Überprüfung des Kaufpreises gestanden habe, kommt es nicht an. Entgegen der Auffassung des Klägers stellt es nämlich keine besonders schwerwiegende Treupflichtverletzung des (potentiellen) Verkäufers eines Grundstücks dar, wenn dieser - bei wahrheitsgemäßer Erklärung seiner Abschlussbereitschaft - dem Kaufinteressenten nicht offenbart, dass er sich vorbehält, den Kaufpreis zu erhöhen.
- 11** aa) Auch wenn dem Verhandlungspartner bewusst ist, dass nach seiner Erklärung, den Vertrag zu bestimmten Bedingungen abschließen zu wollen, Umstände eintreten können, die ihn von dem Vertragsschluss abhalten können, kann er abschlussbereit sein. Entscheidend ist, ob die Erklärung im Zeitpunkt ihrer Abgabe der Wahrheit entspricht, der (potentielle) Verkäufer also zu diesem Zeitpunkt zur Veräußerung der Immobilie zu den mitgeteilten Bedingungen bereit ist. Es steht ihm aber frei, von dieser Verkaufsabsicht wieder abzurücken, da er an seine Erklärung mangels notarieller Beurkundung nicht gebunden ist. Ein solches Abrücken muss er dem potentiellen Vertragspartner allerdings umgehend mitteilen. Eine darüber hinausgehende Pflicht, den Interessenten darauf hinzuweisen, dass er sich vorbehält, von seiner Verkaufsabsicht abzurücken, trifft den Verkäufer demgegenüber nicht. Vielmehr muss dem Kaufinteressenten klar sein, dass der Verkaufswillige bis zur Beurkundung des Kaufvertrages nicht gebunden ist und es diesem daher freisteht, seine Verkaufsbereitschaft aufzugeben oder zu modifizieren.
- 12** bb) Hiernach war die Beklagte nicht gehindert, Mitte Oktober 2013 den Kaufpreis für die Wohnung zu erhöhen. Ihrer daraus folgenden Offenbarungspflicht gegenüber dem Kläger ist die Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nachgekommen, indem sie ihn hierüber zeitnah unterrichtet hat.
- 13** 3. Ohne Rechtsfehler geht das Berufungsgericht schließlich davon aus, dass sich der Abbruch der Verhandlungen durch die Beklagte am 22. Oktober 2013 auch nicht deshalb als besonders schwerwiegender Treupflichtverstoß darstellt, weil sie wusste, dass der Kläger bereits einen Darlehensvertrag abgeschlossen hatte.
- 14** a) Der (potentielle) Verkäufer haftet nicht auf Schadensersatz, wenn er zu einem Zeitpunkt Abstand von dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages nimmt, zu dem er weiß, dass der Kaufinteressent im Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages bereits einen Finanzierungsvertrag abgeschlossen hat. Hierin kann schon deshalb keine besonders schwerwiegende Treupflichtverletzung gesehen werden, weil es der Kaufinteressent andernfalls in der Hand hätte, durch eigene Dispositionen den Verkäufer mittelbar zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages zu bewegen, obwohl ein formgültiger Vertrag i.S.d. § 311b BGB noch nicht zustande gekommen ist. Dies liefe dem Zweck der Formvorschrift zuwider.
- 15** b) Eine unangemessene Benachteiligung des Kaufinteressenten ist hiermit nicht verbunden. Da vor der Beurkundung eine rechtliche Bindung des Verkaufswilligen noch nicht besteht, erfolgen Vermögensdispositionen, die in Erwartung eines Kaufabschlusses getätigt werden, grundsätzlich auf eigenes Risiko. Hierdurch wird der Kaufinteressent nicht unzumutbar belastet, denn er kann zunächst lediglich eine Finanzierungszusage einholen und den Darlehensvertrag erst im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages schließen oder den Darlehensvertrag von vorneherein unter der Bedingung des Kaufs schließen.

III.

Stresemann

Weinland

Kazele

Göbel

Hamdorf

Von Rechts wegen

Verkündet am: 13. Oktober 2017

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.