

Haftung bei Abbruch von Vertragsverhandlungen – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf (OLG Düsseldorf) vom 17.12.2019, 24 U 21/19

I.

Manche Verträge können sofort unterschriftsreif fertiggestellt werden. Andere Verträge dagegen müssen in vielen Verhandlungsrunden unterschriftsreif gemacht werden. Nicht selten bricht auch ein Vertragspartner die Vertragsverhandlungen ab. Die Entscheidung des OLG Düsseldorf unterstreicht, dass es in solchen Fällen für den anderen Vertragspartner sehr schwierig ist Schadensersatz zu verlangen.

II.

Der Beklagte ist Miteigentümer eines Grundstücks. Die Klägerin vermarktet eigene und fremde Grundstücke. Der Beklagte beauftragte einen Makler mit dem Verkauf seines Grundstückes. Über diesen Makler erfuhr die Klägerin von den Verkaufsabsichten des Beklagten. Sie begann – ohne Rücksprache mit dem Beklagten aus eigenem Entschluß - mit Planungen, wie sie das Grundstück veräußern könne. Hierfür und für andere Kosten im Zusammenhang mit dieser Planung wandte sie knapp EUR 40.000,00 auf. Die Klägerin machte schließlich dem Beklagten das Angebot, das Grundstück zu einem Kaufpreis von EUR 130.000,00 zu erwerben. Der Beklagte lehnte ab.

Mit der Klage begehrt die Klägerin Erstattung ihrer Planungskosten von dem Beklagten. Sie führt unter anderem zur Begründung auch an, dass der Beklagte sie hätte darauf hinweisen müssen, dass auf dem Grundstück eine Wasserleitung verlaufe, die verlegt werden müsse und eine Giebelwand stehe, die beseitigt werden müsste. Hätte sie davon gewusst, hätte sie keine Planung vorgenommen, weil dann der Kauf wirtschaftlich nicht interessant gewesen wäre. Erstinstanzlich ist der Beklagte zur Zahlung von knapp EUR 36.000,00 verurteilt worden. Er habe seine Aufklärungspflichten verletzt. Auf die Berufung hin hat das OLG Düsseldorf die Klage vollumfänglich abgewiesen. Weder habe der Beklagte bei der Klägerin Vertrauen dahingehend hervorgerufen, es werde zum Abschluss des Kaufvertrages kommen, noch habe er die Klägerin dazu animiert die Planungen vorzunehmen. Die Klägerin habe auf eigenes Risiko gehandelt und könne daher keinen Schadensersatz verlangen.

III.

1.

Nicht immer können Verträge – seien es wie hier Kaufverträge oder sonstige Verträge – schnell zum Abschluss gebracht werden. Nicht selten sind langwierige Verhandlungen notwendig. Mitunter stellen sich für eine Vertragspartei Fragen, die sie ohne kostspielige Ermittlungen nicht beantworten kann. Zum Beispiel kann bei einem Grundstück die Frage aufkommen, ob dieses mit Schadstoffen belastet oder der Untergrund für bestimmte Baumaßnahmen geeignet ist. Oder es müssen Planungen für den Umbau des anzumietenden Ladenlokals in Auftrag gegeben werden.

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf unterstreicht, dass vor Veranlassung solcher Ausgaben genau nachgedacht werden sollte: Auch bei fortgeschrittenen Vertragsverhandlungen kann jede Seite grundsätzlich ohne Angabe von Gründen diese beenden. Selbst in einem anberaumten Notartermin zur Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages kann jede Seite grundsätzlich die Unterschrift in diesem Notartermin verweigern. Die Entscheidung unterstreicht auch, dass es Sache des Erwerbers ist, die für ihn erforderlichen Informationen zu beschaffen. Schadensersatzansprüche bei abgebrochenen Vertragsverhandlungen sind nur in engen Ausnahmefällen möglich:

- Der Vertragspartner hat besonderes Vertrauen erweckt, dass der Vertrag zustande kommen werde. Erklären zum Beispiel die Verhandlungsführer des Erwerbers, die Unterschrift der Geschäftsführer sei nur noch eine Formsache und werde in jedem Fall erfolgen, kommt dies in Betracht oder
- der eine Vertragspartner ermuntert den anderen Vertragspartner zu Maßnahmen, die nur bei einem Zustandekommen des Vertrages sinnvoll sind. Hätte in der vorliegenden Entscheidung der Beklagte die Klägerin aufgefordert die Planungen in Auftrag zu geben hätte über einen Schadensersatzanspruch nachgedacht werden können. Oder muss der potentielle Mieter Aufträge vergeben, um Umbauten des Mietobjekts rechtzeitig fertigstellen zu können, und erklärt der potentielle Vermieter, die Aufträge könnten vergeben werden, man werde sich einigen, kommt ebenfalls ein Schadensersatzanspruch in Betracht.

2.

Einem Schadensersatzanspruch bei abgebrochenen Vertragsverhandlungen kann auch eine vorgesehene notarielle Beurkundung entgegenstehen. Bei Kaufverträgen, aber zum Beispiel auch bei Schenkungsverträgen, ist zur Wirksamkeit dieser Verträge eine notarielle Beurkundung notwendig. Hier kann vor der Beurkundung jede Vertragspartei sogar ohne triftige Gründe die Vertragsverhandlungen beenden bzw. die notarielle Beurkundung verweigern. Würde zu leichtfertig eine Schadensersatzverpflichtung für den Abbruch der Vertragsverhandlungen angenommen, würde indirekt eine Pflicht zur Vertragserfüllung eingeführt. Wenn eine Vertragspartei weiß, dass sie bei Abbruch der Vertragsverhandlungen Schadensersatzansprüchen in beträchtlicher Höhe ausgesetzt sein könnte, kann dies ihre Entscheidung den Vertrag abzuschließen maßgeblich beeinflussen. Auch deswegen nimmt die Rechtsprechung einen Schadensersatzanspruch bei abgebrochenen Vertragsverhandlungen nur an, wenn eine tatsächlich nicht vorhandene Abschlussbereitschaft vorgespiegelt wird oder von einer bereits geäußerten Abschlussbereitschaft abgerückt wird, ohne dies zu offenbaren.

3.

Besondere Vorsicht ist sowohl für Erwerber, wie auch für Veräußerer bei notariell zu beurkundenden Verträgen geboten, die von einer Vertragspartei durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht abgeschlossen werden.

Beispiel: Veräußerer V und Erwerber E haben sich auf einen Grundstückskaufvertrag geeinigt. V wird im notariellen Beurkundungstermin durch B vertreten, der aber ohne Vertretungsmacht auftritt. V verweigert nachträglich die die Genehmigung der Handlungen des B.

Nach der Rechtsprechung geht jeder Vertragspartner den Vertragsschluss auf eigenes Risiko ein, wenn der andere Vertragspartner durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht vertreten wird. Auch hier sind nach der Rechtsprechung Schadensersatzansprüche nur ausnahmsweise durchsetzbar.

IV.

Vertragsverhandlungen können grundsätzlich jederzeit abgebrochen werden. Werden die Vertragsverhandlungen aber ohne triftige Gründe abgebrochen, kann ein Schadensersatzanspruch in Betracht kommen. Die Rechtsprechung hat aber für solche Schadensersatzansprüche hohe Hürden aufgebaut. Ob im Einzelfall ein Schadensersatzanspruch in Betracht kommt, muss daher sorgfältig geprüft werden. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.