

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

1) BGB § 631

Ein Fertighaushersteller, der sich zur Errichtung eines Fertighauses oberhalb der Kellergeschoßdecke verpflichtet, braucht sich, auch wenn er die Planung des Kellergeschosses übernimmt, in aller Regel nicht über die Baugrundverhältnisse zu vergewissern.

2) BGB § 839 Fe

Zur Haftung einer Gemeinde für die von einem Gemeindebeamten erteilte mündliche Auskunft über die Tragfähigkeit von Baugrund.

BGH, Urt. v. 23. September 1976 - III ZR 119/74 - OLG Karlsruhe
LG Mannheim

114

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 119/74

URTEIL

Verkündet am
23. September 1976
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma R[REDACTED] Fertighaus GmbH, W[REDACTED], K[REDACTED]weg,
vertreten durch den Geschäftsführer Günther K[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Gemeinde H[REDACTED], vertreten durch den Bürgermeister,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. September 1976 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens sowie die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Lohmann und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 10. April 1974 aufgehoben, soweit die Berufung der Klägerin zurückgewiesen worden ist.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

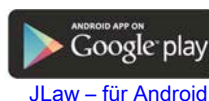
Von Rechts wegen

Tatbestand

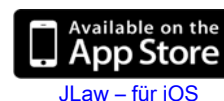
Die Klägerin stellt Fertighäuser her. Im Oktober 1969 schlossen die Eheleute J. mit der Klägerin einen Vertrag über die Lieferung und Montage eines Fertighauses zum Preise von 78 078 DM. In dem Auftrag und in der Auftragsbestätigung waren in der Kostenzusammenstellung unter anderem folgende Positionen aufgeführt:



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Kosten für die Fertigung des Bauantrages einschließlich Lieferung der erforderlichen Berechnungsunterlagen für das Fertighaus 375 DM;

Kosten für die Planung des Kellergeschosses und Lieferung der erforderlichen Berechnungsunterlagen (ausschließlich statischer Berechnungen bei ausgebautem Kellergeschoß) 600 DM."

Dem Vertrag lagen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin (im folgenden: AGB) zugrunde. Diese bestimmen u.a.

"1. ...
Der Lieferumfang umfaßt das schlüsselfertige Haus gemäß Baubeschreibung für den jeweiligen Haustyp ab Oberkante Kellergeschoßdecke.

...

2. Die Erstellung des Kellergeschosses einschließlich des Kamins, die Zuführung der Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Gas, die Erstellung von Zugangswegen, gärtnerischen Anlagen, Terrassen, eventueller Schutzgeländer und sonstiger Einrichtungen, sind nicht Gegenstand des erteilten Auftrages und obliegen dem Käufer. Falls der Käufer für diese Leistungen die Mitwirkung des Verkäufers wünscht, so wird dieser nur vermittelnd tätig.

Die Vermittlung geschieht unter Ausschuß jeglicher Haftung. Sie begründet keinerlei Verbindlichkeit zwischen Verkäufer und Käufer; vielmehr ist der jeweilige Unternehmer für diese Leistungen alleiniger Kontrahent des Käufers.

3. ...

Für den Bauantrag werden vom Verkäufer folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- a) Bauzeichnungen für das Fertighaus
- b) Statische Berechnung für das Fertighaus
- c) Bauzeichnung für das Kellergeschoß
- d) Statische Berechnung für das Kellergeschoß, soweit es sich hierbei um den Standardkeller des entsprechenden Haustyps handelt

- e) Entwässerungspläne
- f) Berechnung des umbauten Raumes
- g) Wohnflächenberechnung
- h) Baubeschreibung

...

Der Käufer verpflichtet sich, unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten für das Kellergeschoß zu beginnen und die Fertigstellung zügig zu betreiben."

Die Klägerin wies auch in ihrem Bestätigungsschreiben darauf hin, daß ihre "Leistung ab Oberkante Kellerdecke erfolge"....

Das Baugrundstück, das die Eheleute J. von der beklagten Gemeinde gekauft haben, liegt im Bereich des alten Neckarbettes. Das Gelände weist eine schlechte Bodenformation auf; unter einem Schotterbett befinden sich Torf-, Schlick- und Faulschlammschichten.

Am 13. November 1969 suchte die Ehefrau J. mit dem Bautechniker der Klägerin namens W. den Ortsbaumeister der beklagten Gemeinde auf, um sich nach den Bodenverhältnissen im Baugebiet zu erkundigen; über den Inhalt des Gesprächs, insbesondere über die Äußerung des Ortsbaumeisters, besteht zwischen den Parteien Streit.

Nach Erteilung der Baugenehmigung ließen die Eheleute J. durch den Bauunternehmer K. das Kellergeschoß errichten; sodann wurde das bestellte Fertighaus von der Klägerin geliefert und aufgestellt. Als bald nach der Übergabe traten im Juni 1970 an dem Gebäude Setzungserscheinungen auf, die bis Dezember 1970 zu einer Neigung des Hauses um 60 cm führten. Diese beruhte auf der unzureichenden Fundamentierung des Bauwerks.

Am 3. Juli 1970 verhandelten Vertreter der Klägerin, der Bürgermeister und der Ortsbaumeister der Beklagten sowie die Ehefrau J. [REDACTED] im Beisein des von ihr zugezogenen Dipl.-Ing. S. [REDACTED] über die Beseitigung des Schadens. Dabei wurde Einvernehmen darüber erzielt, daß das Haus gehoben und die Kosten von der Klägerin, der Beklagten und dem Bauunternehmer K. [REDACTED] zu je einem Drittel übernommen werden sollten. K. [REDACTED] erklärte sich mit dieser Vereinbarung später einverstanden. Die Beklagte richtete am 15. Juli 1970 folgendes, von ihrem Bürgermeister unterzeichnetes Schreiben an die Klägerin:

"Hiermit wird bescheinigt, daß sich die Gemeinde H. [REDACTED] an den Kosten zur Hebung des Neubaus J. [REDACTED] zu einem Drittel ohne Rechtsgrund beteiligt."

Zunächst versuchte die von der Klägerin beauftragte Firma G. [REDACTED] & K. [REDACTED] mit einem Kostenaufwand von 46 509,50 DM den Schaden zu beseitigen, was jedoch mißlang. Schließlich wurde eine Sanierung dadurch erreicht, daß das Haus hydraulisch gehoben wurde. Die von der Klägerin vorgelegten Sanierungskosten belaufen sich auf insgesamt 200 538,83 DM.

Die Eheleute J. [REDACTED] haben ihre Schadensersatzansprüche an die Klägerin abgetreten, soweit diese die Kosten der Schadensbeseitigung vorgelegt hat.

Die Klägerin nimmt die Beklagte aufgrund der erwähnten Abtretung und aus eigenem Recht auf Erstattung der Hälfte der Sanierungskosten in Anspruch.

Hierzu hat sie vorgetragen:

Der Ortsbaumeister der Beklagten habe bei der Unterredung vom 13. November 1969 unzutreffende Auskünfte über die Bodenbeschaffenheit des Baugrundstücks erteilt und sachwidrig zu einer Schottergründung geraten.

Im übrigen habe sich die Beklagte am 3. und 15. Juli 1970 verpflichtet, ein Drittel der gesamten Aufwendungen für die Schadensbeseitigung zu tragen; nachdem der Bauunternehmer K. zahlungsunfähig geworden sei, müsse sie auch dessen Anteil zur Hälfte übernehmen.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 91 066,79 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt und geltend gemacht:

Ihr Ortsbaumeister habe die Klägerin über die Baugrundverhältnisse nicht falsch unterrichtet.

Ihre Zusage, ein Drittel der Sanierungskosten zu übernehmen, habe sich nur auf einen Erstattungsbetrag von 6 000 DM bezogen; der Dipl.-Ing. S. habe nämlich die Höhe der gesamten Kosten mit voraussichtlich 18 000 DM angegeben.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe eines Betrages von 23 254,74 DM nebst Zinsen stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Klägerin beantragt, die Beklagte zur Zahlung von weiteren 77 014,67 DM nebst Zinsen zu verurteilen und festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihr auch allen weiteren Schaden zu ersetzen,

der ihr im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Eheleute J[REDACTED] und durch die am 13. Oktober 1969 erteilten Falsch-
auskünfte des Ortsbaumeisters der Beklagten entstanden sei
und noch entstehen werde.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen
und die Feststellungsklage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre in der
Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter. Die Beklagte
bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat zur Frage der Haftung
der Beklagten aus der Verpflichtungserklärung vom
15. Juli 1970 ausgeführt:

Die Bescheinigung der Beklagten stelle ein selbstän-
diges Schuldversprechen im Sinne des § 780 BGB dar. Die
hierdurch begründete Verpflichtung der Beklagten, ein
Drittel "der Kosten zur Hebung des Neubaus J[REDACTED]" zu
übernehmen, umfasse allerdings nicht Aufwendungen in der
von der Klägerin geltend gemachten Höhe. Die an der Ver-
einbarung vom 3. Juli 1970 Beteiligten seien davon aus-
gegangen, daß sich die Sanierungskosten auf etwa 30 000 DM
beliefen. Diese Summe habe der hinzugezogene Dipl.-Ing.
S[REDACTED], ein beratender Ingenieur für Erd- und Grundbau,
genannt; seine fachmännische Schätzung hätten die Beteilig-
ten als zuverlässig angesehen.

Am 3. Juli 1970 habe niemand vorausgesehen, daß die Aufwendungen mehr als 200 000 DM betragen würden. Demnach sei durch die spätere Entwicklung die Geschäftsgrundlage des Schuldversprechens erschüttert worden. Die Beklagte habe das Schuldversprechen unter dem stillschweigenden, von der Klägerin erkannten und gebilligten Vorbehalt abgegeben, daß die für die Sanierung erforderlichen Aufwendungen sich auf etwa den von dem Dipl.-Ing. S. [REDACTED] geschätzten Betrag von 30 000 DM beliefen. Sobald die Aufwendungen für die Hebung des Hauses diesen Betrag erheblich überschritten hätten, sei die Beklagte insoweit nicht mehr an ihre Erklärung gebunden gewesen.

Es könne dahingestellt bleiben, ob die Beklagte auch die Hälfte des auf den Bauunternehmer K. [REDACTED] entfallenden Betrages erstatten müsse, wie das Landgericht angenommen habe. Jedenfalls sei der Anspruch der Klägerin nicht höher als der vom Landgericht rechtskräftig zugesprochene Betrag von 23 254,74 DM.

2. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

a) Das Berufungsgericht hat seiner Beurteilung zutreffend die in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aufgestellten Grundsätze über den Wegfall oder die Erschütterung der Geschäftsgrundlage und die daraus herzuleitenden Rechtsfolgen zugrunde gelegt (vgl. BGB-RGRK 12. Aufl. § 242 Rdn. 53 und 67 ff, jeweils m.w.Nachw.). Diese Regeln sind auch auf ein abstraktes Schuldversprechen (§ 780 BGB) anwendbar (RGZ 144, 133, 137; vgl. auch BGB-RGRK aaO § 780 Rdn. 39). Das Berufungsgericht hat die einzelnen Voraussetzungen für den Wegfall der Geschäftsgrundlage aufgrund des festgestellten Sachverhalts geprüft und rechtsbedenkenfrei bejaht. Für eine Erschütterung der

Geschäftsgrundlage spricht weiter der Umstand, daß die Aufwendungen für die Sanierung auch die ursprünglichen Baukosten erheblich überstiegen.

Das Berufungsgericht hat ferner erkannt, daß für die Anwendung der Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage kein Raum ist, wenn die Auslegung ergibt, daß die Parteien die Erschütterung der angenommenen Geschäftsgrundlage schon im Vertrag geregelt haben (RGZ 141, 198, 202; 168, 121, 127; BGH LM § 242 (Bb) BGB Nr. 18, 41; BGH WM 1971, 509, 510 f). Eine solche Regelung hat das Berufungsgericht weder dem Schuldversprechen noch der Übereinkunft vom 3. Juli 1970 entnommen. Diese tatrichterliche Auslegung eines Individualvertrages, die insoweit von der Revision nicht angegriffen wird, bindet das Revisionsgericht.

b) Ohne Erfolg bekämpft die Revision mit Verfahrensrügen (§ 286 ZPO) die tatsächlichen Grundlagen der Annahme des Berufungsgerichts, Geschäftsgrundlage des Schuldversprechens sei gewesen, daß sich die Aufwendungen für die Beseitigung des Schadens auf etwa 30 000 DM beliefen.

Die Revision rügt zunächst:

Bei der Besprechung vom 3. Juli 1970 seien sich die Beteiligten nicht über eine bestimmte Sanierungsmaßnahme einig gewesen. Daher sei auch die Höhe der erforderlichen Aufwendungen noch offen gewesen. Diese Rügen gehen fehl.

Das Berufungsgericht hat die Feststellung, die Beteiligten hätten sich bei der Abmachung vom 3. Juli 1970 von der Vorstellung leiten lassen, daß die Aufwendungen für die Schadensbeseitigung etwa 30 000 DM betrügen, nicht darauf gegründet, daß seinerzeit schon eine bestimmte

Sanierungsmaßnahme, nämlich eine Betoninjektion, vorgesehen gewesen sei. Es hat seine tatrichterliche Überzeugung vielmehr maßgeblich darauf gestützt, daß der Dipl.-Ing. S. [REDACTED] als Fachmann die für die Sanierung voraussichtlich entstehenden Kosten, ohne sich auf eine bestimmte Methode der Schadensbeseitigung festzulegen, auf diesen Betrag veranschlagt habe.

Der Annahme des Berufungsgerichts, die Beteiligten seien der Schätzung des Dipl.-Ing. S. [REDACTED] gefolgt, steht auch nicht entgegen, daß damals noch keine Bodenuntersuchungen angestellt waren. Die Würdigung, die Beteiligten hätten sich die fachmännische Schätzung des Dipl.-Ing. S. [REDACTED], dem sie als beratendem Ingenieur für Erd- und Grundbau die nötige Sachkunde für die angesprochene Frage zugetraut hätten, zu eigen gemacht, liegt auf tatrichterlichem Gebiet und ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Revision rügt ferner: Die Beteiligten hätten nicht mit Aufwendungen in einer - lediglich geschätzten und nicht als Verhandlungsbasis gedachten - Größenordnung von nur 30 000 DM rechnen und sich bei ihren Entschlüssen von dieser Summe leiten lassen können.

Auch dieser Rüge muß der Erfolg versagt bleiben.

Die Beklagte stellt nicht in Abrede, daß die Höhe der voraussichtlich erwachsenden Sanierungskosten bei der Besprechung vom 3. Juli 1970 eine Rolle gespielt hat und der Dipl.-Ing. S. [REDACTED] als Fachmann hierüber befragt wurde. Das Berufungsgericht war aus Rechtsgründen nicht gehindert, anzunehmen, daß die Beteiligten die - wenn auch nur ungefähre - Schätzung des Dipl.-Ing. S. [REDACTED] nicht angezweifelt und ihr

rechtsgeschäftliches Verhalten danach eingerichtet hätten, zumal sonstige Schadensgutachten oder Schätzungen nicht vorlagen.

Das Berufungsgericht brauchte daraus, daß der Bürgermeister der Beklagten an einer schnellen Abwicklung des Schadens interessiert war, nicht zu schließen, ihm sei es auf die Höhe des von der Beklagten zu übernehmenden Betrages nicht entscheidend angekommen. Das gilt um so mehr, als es sich für den Bürgermeister nicht mehr um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelte.

Mit der weiteren Rüge, das Oberlandesgericht habe sich einseitig auf die Bekundungen des Zeugen S. gestützt, begibt sich die Revision auf das ihr verschlossene Gebiet der tatrichterlichen Beweiswürdigung.

II.

Das Berufungsgericht hat den auf Abtretung gegründeten Zahlungsantrag nicht für gerechtfertigt erachtet.

Es hat dazu ausgeführt: Der Klägerin stünden aufgrund der Abtretung durch die Eheleute J. keine Amtshaftungsansprüche (§ 839 BGB, Art. 34 GG) gegen die Beklagte zu. Der Ortsbaumeister der Beklagten habe zwar eine ihm gegenüber den Eheleuten J. obliegende Amtspflicht schuldhaft verletzt; diese könnten aber von der Klägerin Ersatz erlangen (§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB).

1. Die Revision greift die Erwägung des Berufungsgerichts, daß sich der Ortsbaumeister der Beklagten gegenüber den Eheleuten J. amtspflichtwidrig verhalten habe, als ihr günstig nicht an. Das Berufungsgericht hat für die Revisionsinstanz bindend (§ 561 ZPO) festgestellt, daß der Ortsbaumeister in amtlicher Eigenschaft den Eheleuten J. als Bauherren und da-

mit als Dritten i.S. des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB eine objektiv unrichtige Auskunft über die Bodenbeschaffenheit des Baugrundstücks und die danach erforderlichen Gründungsmaßnahmen erteilt hat. Den über die Tragfähigkeit des Bodens befragten Ortsbaumeister traf, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, die Amtspflicht, die erbetene Auskunft, wenn er sie erteilte, richtig, klar, unmißverständlich und vollständig zu geben, so daß die Eheleute J. bei der Errichtung ihres Neubaus entsprechend disponieren konnten (vgl. die Senatsentscheidungen in LM § 839 (Ca) BGB Nr. 20; § 839 (Fc) BGB Nr. 19 und in MDR 1976, 561).

2. Das Oberlandesgericht hat jedoch angenommen, die Eheleute J. hätten eine anderweite Ersatzmöglichkeit, nämlich Schadensersatzansprüche gegen die Klägerin aus einer Verletzung des mit ihr geschlossenen Vertrages über die Lieferung des Fertighauses gehabt. Es hat dazu erwogen:

Die Klägerin habe gegen ihre vertraglichen Beratungs- und Betreuungspflichten verstoßen. Sie habe erkannt, daß die Frage, welche Gründungsmaßnahmen geboten seien, gewissenhafter Prüfung bedurft habe. Ihr sei ferner bekannt gewesen, daß die Eheleute J. auf ihren fachlichen Rat angewiesen seien. Dementsprechend habe die Klägerin den Eheleuten J. ihren Bautechniker W. für das wichtige Gespräch mit dem Ortsbaumeister als Fachmann zur Verfügung gestellt. Sie hätte daher auch in der Folgezeit ihre Beratung fortsetzen oder aber deren Beendigung den Eheleuten J. unzweideutig ankündigen müssen, damit diese sich einen anderen fachkundigen Ratgeber hätten suchen können.

3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht den Eheleuten J. eine anderweite Ersatzmöglichkeit (§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB) in Form von vertraglichen Ansprüchen gegen die Klägerin nicht zu Gebote.

Die Klägerin traf keine Mitverantwortung für die Standsicherheit des Gebäudes.

a) Sie schuldete den Eheleuten J. nach dem Vertrag die Lieferung und Aufstellung eines Fertighauses des bestellten Typs "ab Oberkante Kellergeschoßdecke" (Nr. 1 AGB; vgl. auch das Bestätigungsschreiben). Die Klägerin wies in Nr. 2 AGB ausdrücklich darauf hin, daß die Erstellung des Kellergeschosses von dem Auftrag nicht erfaßt werde, sondern dem "Käufer" obliege. Dieser übernahm zudem in Nr. 3 AGB die Verpflichtung, unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten für das Kellergeschoß zu beginnen und die Fertigstellung zügig zu betreiben.

Aus dem Zusammenhang dieser Bestimmungen ergibt sich, daß es Aufgabe der Eheleute J. war, alle Bauleistungen zu erbringen oder erbringen zu lassen, die zur Errichtung des Bauvorhabens "bis Oberkante Kellergeschoßdecke" erforderlich waren. Demnach hatten die Eheleute J. die notwendigen Erd- und Gründungsarbeiten, die Planung und Erstellung der Fundamente und des Kellergeschosses einschließlich der Geschoßdecke durchführen zu lassen. Daher fiel es auch in ihren Verantwortungsbereich, für die Standsicherheit des Gebäudes Sorge zu tragen und sich - gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Architekten, Statikers oder anderen Baufachmannes über die Tragfähigkeit des Baugrundes zu vergewissern.

b) Die Klägerin hatte allerdings für den Antrag auf baupolizeiliche Genehmigung die Bauzeichnungen für das Kellergeschoß gegen eine gesonderte Vergütung von 375 DM anzufertigen (Nr. 3 Buchst. c AGB). Sie hatte ferner die "Planung des Kellergeschosses und Lieferung der erforderlichen Berechnungsunterlagen (ausschließlich statischer Berechnungen bei ausgehauem Kellergeschoß)" gegen ein zusätzliches Entgelt von 600 DM übernommen. In Erfüllung dieser Verpflichtung

tungen übersandte sie den Eheleuten J. mit Schreiben vom 27. November 1969 "die kompletten Unterlagen für ihren Bauantrag" einschließlich der typengeprüften Statik für einen Standardkeller mit dem Hinweis, daß "vom Bauamt evtl. eine Zusatzstatik für Fenster- und Türstürze sowie Garage im Untergeschoß" verlangt werden könne. Außerdem leitete die Klägerin den Eheleuten J. mit Schreiben vom 27. Januar 1970 vereinbarungsgemäß "die Werk- und Aussparungspläne sowie die Bewehrungszeichnungen zur Errichtung des Untergeschosses " zu.

Die Übernahme dieser Leistungen begründete für die Klägerin jedoch nicht in Ansehung des gesamten Bauwerks die umfassenden Pflichten eines planenden Architekten, zu dessen Aufgaben es allerdings auch gehört, die Eignung des Baugrundes für das Bauvorhaben zu prüfen oder prüfen zu lassen (BGH VersR 1967, 260, 261; 1970, 825; BGB-RGRK aaO § 631 Anm. 127 m. w. Nachw.; Herding/Schmalzl, Vertragsgestaltung und Haftung im Bauwesen 2. Aufl. 1967 S. 365; Schmalzl, Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers 1969 Rdn. 35). Die von der Klägerin geschuldeten Architektenleistungen betrafen nur das Kellergeschoß, nicht aber die Fundamente des Hauses. Sie übernahm insoweit - wie eine Gesamtschau der AGB zeigt - nur einige Zusatzleistungen zu der Lieferung und Montage des Fertighauses "ab Oberkante Kellergeschoßdecke", nicht aber die übrigen, den Eheleuten J. nach den Ausführungen unter 3 a) obliegenden Leistungen. Die Gründung des Bauwerkes und die Untersuchung der Bodenverhältnisse lagen demnach außerhalb des Pflichtenkreises der Klägerin.

c) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts standen den Eheleuten J. gegen die Klägerin auch keine Schadensersatzansprüche aus der Verletzung vertraglicher Beratungs- und Betreuungspflichten zu.

Zwar oblagen der Klägerin nach den gesamten Umständen gegenüber den Eheleuten J. nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) aus dem Vertrag besondere (Neben-) Pflichten. Das Berufungsgericht hat - insoweit im Ansatz zutreffend - darauf hingewiesen, die Klägerin habe erkannt, daß die Eheleute J., die keinen Architekten zugezogen hatten, auf ihren fachlichen Rat angewiesen waren, nachdem Zweifel an der Eignung des Baugrundes aufgetreten waren. Diese Beratungspflicht ging aber nicht über den Rahmen hinaus, der durch die vertraglich übernommenen Verpflichtungen abgesteckt war. Die nach dem Vertrag gerade nicht geschuldete Prüfung der Bodenverhältnisse und Bestimmung der Gründungsmaßnahmen kann der Klägerin auch nicht in Gestalt einer Betreuungspflicht auferlegt werden.

Die Klägerin kam ihrer Beratungspflicht in dem gebotenen Umfange hier dadurch nach, daß ihr Angestellter W. der Ehefrau J. empfahl, sich bei dem Ortsbaumeister der Beklagten nach der Qualität des Bodens im Baugebiet zu erkundigen und sie zu dieser Besprechung begleitete. Im Hinblick auf das Ergebnis der Unterredung mit dem Ortsbaumeister hatte ihr Angestellter und damit sie keinen Anlaß, an der Richtigkeit der erteilten Auskunft zu zweifeln. Sie durfte auch bei gebotener Sorgfalt davon ausgehen, daß der Ortsbaumeister mit den örtlichen Verhältnissen hinreichend vertraut und sein Hinweis auf Bohrerergebnisse zutreffend sei. Unter diesen Umständen kann dem Berufungsgericht nicht darin beigetreten werden, daß die Klägerin aufgrund ihrer Beratungspflicht ihre Beratung hätte fortsetzen oder den Eheleuten J. unzweideutig hätte erklären müssen, daß sie insoweit ihre weitere Betreuung einstellen werde. Ein solcher Hinweis war um so weniger geboten, als die aufgetauchten Zweifel an der Tragfähigkeit des Baugrundes durch die Auskunft des Ortsbaumeisters behoben erschienen und das Berufungsgericht selbst nicht davon ausgeht, daß die Eheleute J. die Klägerin insoweit um eine weitere Betreuung gebeten hatten.

III.

1. Nach alledem hat die Klägerin aufgrund der Abtretung von den Eheleuten J. [REDACTED] Amtshaftungsansprüche gegen die Beklagte erworben. Daher kann die Abweisung des auf Zahlung von weiteren 77 014,67 DM nebst Zinsen gerichteten Klageanspruchs keinen Bestand haben. Das Berufungsurteil war demnach, soweit die Berufung der Klägerin zurückgewiesen worden ist, auf deren Revision hin aufzuheben. In diesem Umfange mußte die Sache, da sie noch nicht zur Endentscheidung reif ist, zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

2. Dieses wird bei der erneuten Entscheidung u.a. folgendes zu beachten haben:

a) Allerdings fällt den Eheleuten J. [REDACTED] kein Mitverschulden an der Entstehung des Schadens zur Last, da sie - ebenso wie die Klägerin - auf die Richtigkeit der Auskunft des Ortsbaumeisters vertrauen durften.

b) Wohl bedarf der tatrichterlichen Prüfung, inwieweit die Amtspflichtverletzung für den geltend gemachten Schaden ursächlich war. Hierbei kann für die Höhe der auf die Klägerin übergegangenen Ersatzansprüche von Bedeutung sein, daß den Eheleuten J. [REDACTED], auch wenn ihnen der Ortsbaumeister nicht amtspflichtwidrig eine falsche Auskunft erteilt hätte, ohnehin Aufwendungen für die üblichen Gründungsmaßnahmen entstanden wären. Allerdings kann in diesem Zusammenhang der Gesichtspunkt der Minderung des Kaufpreises Bedeutung erlangen.

c) Schließlich ist zu untersuchen, ob die Höhe der von der Klägerin für die Eheleute J. [REDACTED] zur Schadensbeseitigung erbrachten Aufwendungen angemessen war, was die Beklagte in Abrede stellt.

IV.

Die Revision der Klägerin mußte erfolglos bleiben, soweit diese ihren Feststellungsantrag weiterverfolgt. Dieses Begehren könnte nur begründet sein, wenn der Klägerin auch aus eigenem Recht Amtshaftungsansprüche gegen die Beklagte zustünden. Denn der weitere Schaden, der Gegenstand des Feststellungsbegehrens ist, besteht nach der Behauptung der Klägerin in entgangenem Gewinn und in Aufwendungen für erhöhten Werbeaufwand. Auf Ersatz solcher Schäden ist aber weder der abgetretene Amtshaftungsanspruch noch das Schuldversprechen vom 15. Juli 1970 gerichtet.

Der Ortsbaumeister der Beklagten hat jedoch keine ihm gegenüber der Klägerin als "Dritter" im Sinne des § 839 BGB obliegende Amtspflicht verletzt. Die Amtspflicht zu einer richtigen Auskunft besteht gegenüber jedem Dritten, in dessen Interesse oder auf dessen Antrag die Auskunft erteilt wird oder der nach der Natur des Amtsgeschäfts durch die Auskunft berührt wird (Senatsurteile in LM § 839 (Fc) BGB Nr. 19 und in MDR 1976, 561). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die erbetene Auskunft betraf nicht die Belange der Klä-

gerin, da sie, wie oben dargelegt, weder die Beschaffenheit des Baugrundes zu kontrollieren hatte noch für die sachgerechten Gründungsmaßnahmen verantwortlich war und sie hier ihre Beratungs- und Betreuungspflichten gegenüber den Eheleuten J. [REDACTED] durch die Empfehlung erfüllte, Erkundigungen nach der Bodenqualität bei dem Ortsbaumeister einzuziehen.

Nußgens

Krohn

Dr. Tidow

Lohmann

Boujong