BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 247/03

Verkündet am:
6. Mai 2004
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Mai 2004 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Streck, Dr. Kapsa, Galke und Dr. Herrmann

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main - 4. Zivilsenat - vom 23. Juli 2003 wird zurückgewiesen.

Auf die Revision des Beklagten wird das vorbezeichnete Urteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die I. GmbH (im folgenden I.) war Eigentümerin des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks L.-Straße 34 in L. . Das Grundstück war mit einer Grundschuld in Höhe

von 850.000 DM zugunsten einer Hypothekenbank belastet. Die I. wandelte durch von dem beklagten Notar beurkundete Teilungserklärung das Grundstückseigentum in Wohnungseigentum um. Sie beabsichtigte, das Gebäude zu renovieren und die Eigentumswohnungen zu veräußern.

Der Steuerberater H. , der faktisch die Geschäfte der I. führte, bewegte den Kläger, zwecks Steuerersparnis zwei Eigentumswohnungen zum Preis von je 150.000 DM von der I. zu erwerben. Der Beklagte beurkundete den am 18. Juli 1995 geschlossenen Kaufvertrag. Darin verpflichtete sich die I. , dem Kläger - abgesehen von noch einzutragenden Dienstbarkeiten und Baulasten - an den beiden von ihr noch zu renovierenden Eigentumswohnungen lastenfreies Wohnungseigentum zu verschaffen (§ 1 Nr. 2 Abs. 1 und 2, § 2 Abs. 1 des Kaufvertrages). Weiter hieß es in dem Kaufvertrag:

"§ 1 ...

2. ... Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Auf die Gefahren einer sofortigen Beurkundung wurde hingewiesen.

§ 3...

6. Das Haus wird voraussichtlich zum 31.12.1995 bezugsfertig sein. ...

§ 5 Fälligkeit und Zahlung

1. Der Kaufpreis ist in Raten zu zahlen. Es gelten folgende allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen:

   - Vorlage aller für den Vertrag erforderlichen Genehmigungen und eine entsprechende schriftliche Mitteilung des Notars,
   - Eintragung einer Auflassungsvormerkung,

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

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

- eine Freistellungserklärung für Grundpfandrechtsgläubiger für das Vertragsobjekt, auch für den Fall der Nichtvollendung.

Weiter werden folgende Fälligkeiten vereinbart:

a) der Grundstücks- und Gebäudeanteil 'alt' 2 Wochen nach Erfüllung obiger Voraussetzungen;
danach
b) die Renovierungskosten binnen zwei Wochen nach Aufforderung wie folgt:

- nach Abschluß des Vertrages 35 %
- nach Fertigstellung der Dachdeckerarbeiten einschließlich Regenrohre 6 %
- nach Fertigstellung der Fensterarbeiten 6 %

...

2. Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit auf das vom Verkäufer nachfolgend angegebene Konto zu zahlen. Zahlungen des Käufers können mit schuldbefreiender Wirkung nur auf dieses Konto erfolgen.

- Treuhandkonto I. Baukonto L. bei der Volksbank ..."

Die I. teilte dem Kläger durch Schreiben vom 27. Juli 1995 mit, "nach Vertragsabschluß" seien die Kosten für das vorhandene Altgebäude und für die Renovierung in Höhe von 142.056,95 DM zur Zahlung fällig. Mit Schreiben vom 4. Dezember 1995 forderte die I. von dem Kläger "nach Fertigstellung" der Wohnungen den restlichen Kaufpreis in Höhe von 157.943,05 DM an. Der Kläger überwies am 4. August und 28. Dezember 1995 die erbetenen Geldbeträge in Höhe von insgesamt 300.000 DM auf das im Kaufvertrag angegebene "Treuhandkonto", das tatsächlich ein gewöhnliches Girokonto der I. war. Zur Zeit der Zahlung hatte der Kläger die im Kaufvertrag vorgesehene Mitteilung des

Beklagten über das Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen noch nicht erhalten. Ebensowenig war damals bereits die Auflassungsvormerkung zugunsten des Klägers eingetragen; schließlich fehlte die "Freistellungserklärung für Grundpfandrechtsgläubiger".

1996 geriet die I. in Vermögensverfall; sie konnte die auf dem Wohnungseigentum lastende Grundschuld nicht ablösen. Die Hypothekenbank betrieb daher aus der Grundschuld die Zwangsvollstreckung in die Wohnungseigentumsanlage.

Von der zahlungsunfähigen I. konnte der Kläger den bereits entrichteten Kaufpreis nicht zurückerlangen. Mit H. verständigte er sich dahin, daß dieser ein notarielles Schuldanerkenntnis über 225.000 DM erklärte. Hinsichtlich weiterer 25.000 DM wurde eine Verrechnung gegen Forderungen von H. aus seiner Tätigkeit als Steuerberater oder Hausverwalter vereinbart. Geld war von dem inzwischen ebenfalls mittellos gewordenen H. nicht zu erhalten.

Am 11. Januar 1999 wurde der Kläger als Eigentümer der - weiterhin mit der Grundschuld belasteten - Eigentumswohnungen im Wohnungsgrundbuch eingetragen.

Der Kläger beansprucht von dem Beklagten Schadensersatz in Höhe von 153.387,56 € (= 300.000 DM) nebst Zinsen wegen der Verletzung notarieller Amtspflichten. Der Beklagte habe bei der Beurkundung des Kaufvertrages nicht über die Gefahren einer ungesicherten Vorleistung an die I. belehrt, obwohl er die Verpfändung des Grundstücks gekannt habe. Insbesondere habe

er nicht darüber aufgeklärt, daß der Erwerb lastenfreien Wohnungseigentums nur dann gesichert sei, wenn der Kaufpreis unter Verwendung eines notariellen Treuhandkontos oder sonst Zug um Zug gegen Erteilung der Freigabeerklärung oder Löschungsbewilligung der Grundschuldgläubigerin gezahlt werde. Bei gehöriger Belehrung hätte er, der Kläger, keine ungesicherte Vorleistung erbracht und den von seiten der I. nicht (vollständig) erfüllbaren Vertrag spätestens 1996 rückabgewickelt. Die in diesem Fall nicht verlorenen 300.000 DM hätte er zum Erwerb eines anderen rentablen Objekts mit denselben Steuervorteilen verwandt.

Das Landgericht hat dem Kläger 140.605,26 € nebst Zinsen Zug um Zug gegen Abtretung seiner Ersatzansprüche gegen H. in dieser Höhe zugesprochen und die weitergehende Klage abgewiesen. Im Berufungsverfahren hat der Beklagte unter anderem geltend gemacht, ihm liege bezüglich der auf dem Wohnungseigentum lastenden Grundschuld eine auflagenfreie Löschungsbewilligung vor. Er biete sie dem Kläger unter Übernahme der durch die Löschung veranlaßten notariellen Kosten und der Kosten dieses Rechtsstreits an. Die Gefahr der Zwangsversteigerung bestehe nicht mehr.

Das Berufungsgericht hat die Berufung des Beklagten sowie diejenige des Klägers zurückgewiesen und "die Revision" zugelassen. Der Beklagte begehrt mit der Revision weiterhin die vollständige Klageabweisung; der Kläger hat gleichfalls Revision - und vorsorglich Anschlußrevision - eingelegt mit dem Antrag, den Beklagten zur Zahlung weiterer 12.782,30 € nebst Zinsen Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche gegen H. zu verurteilen.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Beklagten ist begründet; insoweit ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die Revision des Klägers ist unbegründet.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Beklagte sei dem Kläger nach § 19 Abs. 1 BNotO zum Schadensersatz verpflichtet. Denn er habe durch unzureichende Belehrung über die Fälligkeit des Kaufpreises und die mit einer ungesicherten Vorleistung verbundenen Gefahren eine fahrlässige Amtspflichtverletzung begangen. Der Vertragstext sei hinsichtlich der Fälligkeitsvoraussetzungen widersprüchlich gewesen und habe bezüglich der Beurkundung ohne vorherige Einsichtnahme in das Grundbuch den Erfordernissen des § 21 Abs. 1 Satz 2 BeurkG nicht genügt. Pflichtgemäß belehrt hätte der Kläger den Kaufpreis allenfalls auf ein Notaranderkonto geleistet. Falls dann nach einem Jahr immer noch keine Löschungsbewilligung für die Grundschuld vorgelegen hätte, wäre der Kläger vom Vertrag zurückgetreten und hätte den Kaufpreis noch vor Änderung des Fördergebietsgesetzes mit dem gleichen Steuervorteil anderweitig angelegt.

Der Schaden werde durch den Wert der vom Kläger erworbenen Eigentumswohnungen nicht ausgeglichen oder gemindert; denn die Grundschuld sei bislang nicht gelöscht worden. Der Kläger sei ferner nicht verpflichtet, die vom

Beklagten angebotene Löschungsbewilligung anzunehmen. Denn dieser habe es versäumt, das - vom Kläger bestrittene - Vorliegen der Löschungsbewilligung zu beweisen.

Der Beklagte müsse dem Kläger auch den Schaden ersetzen, der infolge des zwischenzeitlichen Wertverfalls der Immobilien in den neuen Bundesländern seit 1996 eingetreten sei. Vom Schutzzweck der Haftungsnorm sei es gedeckt, wenn der Kläger seinen Schadensersatzanspruch nicht deshalb verliere, weil das erworbene Objekt nachträglich aus Gründen wertlos werde, die mit denjenigen, derentwegen er Schadensersatz von dem Beklagten verlange, nicht unmittelbar zusammenhingen.

Die eingeklagten 153.387,56 € (= 300.000 DM) Schadensersatz minderten sich allerdings um 12.782,30 € (= 25.000 DM). Denn der Kläger habe insoweit durch Verrechnung mit Honorarforderungen von H. eine Kompensation erhalten. Das hiergegen gerichtete Berufungsvorbringen des Klägers sei nach § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO und mangels Substantiierung unbeachtlich.

II.

Revision des Beklagten

Das Berufungsurteil hält der Prüfung auf Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten nicht in allen Punkten stand.

1. Dem Berufungsgericht ist insoweit beizutreten, als es angenommen hat, der Beklagte habe dem Kläger wegen schuldhafter Verletzung notarieller Amtspflichten Schadensersatz zu leisten (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO). Der Beklagte ist bei der am 18. Juli 1995 erfolgten Beurkundung des Kaufvertrages der ihm gegenüber dem Kläger obliegenden Hinweispflicht (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG) nicht nachgekommen.

a) Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG hat der Notar den Willen der Beteiligten zu erforschen, den Sachverhalt zu klären und über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren. Diese Belehrungspflicht umfaßt bei Grundstücksgeschäften, insbesondere bei Grundstückskaufverträgen, die Unterrichtung über das Bestehen von Belastungen. Geht der Wille der Parteien auf Verschaffung lastenfreien Eigentums, gehört das Vorhandensein von Belastungen zur rechtlichen Tragweite; denn der Erfolg des Geschäfts ist ein anderer je nachdem, ob der Erwerber volles oder belastetes Eigentum erwirbt (vgl. Ganter in Zugehör/Ganter/Hertel, Handbuch der Notarhaftung 2004 Rn. 1057 unter Hinweis auf BGH, Urteile vom 12. Juli 1968 - VI ZR 91/66 - DNotZ 1969, 173, 174 und vom 19. Dezember 1991 - IX ZR 8/91 - DNotZ 1992, 457, 458).

b) Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts belehrte der Beklagte den Kläger nicht in dem vorbeschriebenen gebotenen Umfang über die Belastungen, die auf dem zu erwerbenden Wohnungseigentum ruhten, und die daraus für den Käufer herrührenden Gefahren.

aa) Der Kläger konnte der in der notariellen Verhandlung errichteten Vertragsurkunde nicht entnehmen, daß das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von 850.000 DM belastet war. Im Vertragstext finden sich zwar verein-

zelt Anhaltspunkte für das Bestehen von (Vor-)Belastungen. In § 1 Nr. 2 Satz 1 des Kaufvertrages war niedergelegt, daß die Löschung der "Rechte Abteilung II u. III" beantragt werde, soweit sie auf den verkauften Wohnungen lasteten. Der Verkäufer verpflichtete sich zur "lastenfreien" Übertragung des Wohnungseigentums und haftete insoweit auf Gewährleistung (§ 2 Abs. 1, § 12 Nr. 1 Satz 1 des Kaufvertrages). Die "Freistellungserklärung für Grundpfandrechtsgläubiger" war nach § 5 Nr. 1 Satz 2 des Kaufvertrages "allgemeine Fälligkeitsvoraussetzung". Nirgends war aber klargelegt, welche Grundpfandrechte in welcher Höhe an dem Grundstück bestanden; jedenfalls ein in Fragen des Grundstücksrechts nicht geschulter Laie (vgl. BGH, Urteil vom 19. Dezember 1991 aaO), wie hier der Kläger, konnte nicht erkennen, daß die veräußernde I. - neben der Finanzierung der Renovierung - eine erhebliche Grundschuld ablösen mußte, um lastenfreies Eigentum verschaffen zu können.

bb) Der Beklagte gab dem Kläger auch nicht mündlich Aufschluß über die vorgenannte Belastung, obgleich sie ihm bekannt war. In der notariellen Verhandlung beschränkte er sich, wie das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf das landgerichtliche Urteil festgestellt hat, auf das schnelle Verlesen der Urkunde.

cc) Im Streitfall hatte der Notar besonderen Anlaß, über die vorhandene Grundstücksbelastung zu belehren und dem Käufer zu raten, den Kaufpreis nur dann zu zahlen, wenn - Zug um Zug - die Löschung der Grundschuld gesichert war. Das Berufungsgericht hat die in dem Kaufvertrag getroffene Fälligkeitsregelung zu Recht für teilweise widersprüchlich angesehen; sie barg jedenfalls die Möglichkeit eines Mißverständnisses.

§ 5 Nr. 1 Satz 2 des Kaufvertrages sah "allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen" - die Vorlage aller für den Vertrag erforderlichen Genehmigungen und die entsprechende Mitteilung des Notars, die Eintragung einer Auflassungsvormerkung und die "Freistellungserklärung für Grundpfandrechtsgläubiger" - vor. Weiter waren durch § 5 Nr. 1 Satz 3 des Kaufvertrages "folgende Fälligkeiten" für den Grundstücks- und Gebäudeanteil "alt" und die Renovierungskosten bestimmt. Die Zahlung des Grundstücks- und Gebäudeanteils "alt" (vgl. § 4 des Kaufvertrages) sollte zwei Wochen nach Erfüllung der "allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen" erfolgen (§ 5 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a in Verbindung mit § 5 Nr. 1 Satz 2 des Kaufvertrages). Im Gegensatz dazu wurde in § 5 Nr. 1 Satz 3 Buchst. b des Kaufvertrages festgelegt, daß die Renovierungskosten - prozentual aufgeteilt - binnen zwei Wochen nach Aufforderung "nach Abschluß des Vertrages", nach Fertigstellung bestimmter Arbeiten und am Tag der Schlüsselübergabe fällig sein sollten. Das Verhältnis dieser Fälligkeitsregelung zu den "allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen", insbesondere zu der Voraussetzung, daß eine Auflassungsvormerkung eingetragen und eine "Freistellungserklärung für Grundpfandrechtsgläubiger" vorliegen sollte, war im Vertrag durch die Verknüpfung der Regelungen des § 5 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a und b durch das Wort "danach" nicht hinreichend klargestellt. Damit bestand die Möglichkeit, daß sich der Käufer auf entsprechende Aufforderung des Verkäufers veranlaßt sah, "nach Vertragsschluß" oder "nach Fertigstellung" - ohne durch Auflassungsvormerkung und Löschungsbewilligung abgesichert zu sein, daß er lastenfreies Wohnungseigentum erhielt - den Kaufpreis ganz oder teilweise zu zahlen. Dem hätte der Beklagte entgegenwirken müssen, indem er auf diese Gefahr hinwies und - im Rahmen der ihm gegenüber beiden Vertragsparteien obliegenden Formulierungspflicht (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG; vgl. Senatsurteil vom 4. März 2004 - III ZR 72/03 - ZIP 2004, 719, 722, vorge-

sehen zum Abdruck in BGHZ; BGH, Urteil vom 26. Juni 1997 - IX ZR 163/96 - VersR 1998, 115, 116; Winkler, BeurkG 15. Aufl. 2003 § 17 Rn. 274) - eine die Zug-um-Zug-Leistung unzweideutig regelnde vertragliche Bestimmung vorschlug.

c) Die vorbeschriebene - fahrlässige - Verletzung des § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG war schadensursächlich.

Die unterbliebene Belehrung war adäquat kausal dafür, daß der Kläger 300.000 DM an die I. zahlte, ohne im Gegenzug lastenfreies Eigentum zu erwerben. Denn nach den insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist davon auszugehen, daß der Kläger bei pflichtgemäßer Belehrung nicht ungesichert vorgeleistet hätte.

d) Zu Unrecht leugnet die Revision den Zurechnungszusammenhang. Sie macht geltend, der Schaden sei allein dadurch eingetreten, daß der Kläger, ohne Rücksprache mit dem Beklagten zu halten, den Kaufpreis gezahlt habe, obwohl die "allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen" (noch) nicht vorgelegen hätten.

Der Zurechnungszusammenhang zwischen der haftungsbegründenden Handlung und dem eingetretenen Schaden kann fehlen, wenn der Geschädigte in ungewöhnlicher und unsachgemäßer Weise in den Geschehensablauf eingreift und eine weitere Ursache setzt, die den Schaden erst endgültig herbeiführt. Eine solche "Unterbrechung" der durch die Verletzung notarieller Amtspflichten ausgelösten Ursachenkette tritt allerdings nicht ein, wenn für die Zweithandlung des Geschädigten ein rechtfertigender Anlaß bestand oder die-

se durch das haftungsbegründende Ereignis herausgefordert wurde und eine nicht ungewöhnliche Reaktion auf ein Ereignis darstellt (Ganter aaO Rn. 2218; vgl. BGH, Urteile vom 26. Juni 1997 aaO S. 116 f und 29. März 2001 - IX ZR 445/98 - NJW-RR 2001, 1639, 1641). So liegt der Streitfall. Die Fälligkeit des Kaufpreises war - wie bereits dargelegt - in § 5 Nr. 1 Satz 2 und 3 des Kaufvertrages nicht unmißverständlich geregelt. Bezüglich der "Renovierungskosten", die den weitaus größten Teil des Kaufpreises (jeweils 119.089,14 DM von 150.000 DM, vgl. § 4 des Kaufvertrages) ausmachten, war nicht hinreichend klargestellt, ob sie (anteilig) bereits nach Abschluß des Vertrages, Fertigstellung bestimmter Arbeiten und Schlüsselübergabe fällig waren (§ 5 Nr. 1 Satz 3 Buchst. b) oder ob zusätzlich die "allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen" nach § 5 Nr. 1 Satz 2 des Kaufvertrages erfüllt sein mußten. Darüber hinaus mußte sich dem Kläger mangels Unterrichtung über die erhebliche Belastung des Kaufgegenstandes mit Grundpfandrechten nicht aufdrängen, daß der Erwerb lastenfreien Eigentums gefährdet sein könnte, wenn er einer Aufforderung des Verkäufers, den Kaufpreis zu zahlen, nachkam. Unter diesen Umständen kann es nicht als unvertretbares und damit nicht zurechenbares Verhalten angesehen werden, wenn der Kläger nach - von der I. behaupteter (Schreiben vom 27. Juli und 4. Dezember 1995) - Fälligkeit des Anteils für das vorhandene Altgebäude und für die Renovierung "nach Vertragsschluß", wegen des restlichen Kaufpreises "nach Fertigstellung Ihrer Wohnungen", den Kaufpreis vollständig zahlte. Dies schließt nicht aus, daß dem Kläger ein Mitverschulden anzulasten sein könnte.

2. Mit dem Berufungsgericht ist demnach ein Schadensersatzanspruch gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO dem Grunde nach zu bejahen; den weiteren

Erwägungen zur Schadensbemessung ist indes nicht in allen Punkten zu folgen.

a) Ausgangspunkt für die Ermittlung des Vermögensschadens aus einer notariellen Amtspflichtverletzung ist die sogenannte Differenzhypothese. Der Verletzte ist grundsätzlich so zu stellen, wie er stünde, wenn die Amtspflichtverletzung unterblieben wäre (vgl. BGH, Urteil vom 9. November 2000 - IX ZR 310/99 - NJW-RR 2001, 1428 m.w.N.; Ganter aaO Rn. 2246). Maßgebender Zeitpunkt für den Vermögensvergleich ist im Schadensersatzprozeß die letzte mündliche Tatsachenverhandlung (BGH aaO).

b) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wäre der Kläger im Fall amtspflichtgemäßer Belehrung bei seinem Kaufentschluß geblieben; er hätte aber seinen Anspruch auf Übertragung lastenfreien Wohnungseigentums durch die Vereinbarung eines Notaranderkontos oder eine sonstige Zug-um-Zug-Regelung gesichert. Nachdem sich dann im Jahre 1996 herausgestellt hätte, daß die I. den Verschaffungsanspruch nicht würde erfüllen können, wäre der Kläger vom Kaufvertrag zurückgetreten. Er hätte den treuhänderisch verwahrten oder noch nicht gezahlten Kaufpreis in Höhe von 300.000 DM - rechtzeitig vor der Änderung des Fördergebietsgesetzes - für eine andere Anlage in den neuen Bundesländern verwandt und denselben Steuervorteil erzielt. Der Kläger hätte demnach einen Schaden erlitten, wenn für die von ihm - fiktiv - anderweit erworbene "Ost-Immobilie" ein höherer Wert anzunehmen wäre als derjenige, den die von der I. erworbenen zwei Eigentumswohnungen haben, jeweils bezogen auf den Zeitpunkt der Berufungsverhandlung; der Schaden läge in der Differenz zwischen diesen Werten.

aa) Das Berufungsgericht hat den Wert der im Jahr 1996 hypothetisch erworbenen "Ost-Immobilie" zur Zeit der Berufungsverhandlung (28. Mai 2003) offenbar in Höhe von 300.000 DM, also in Höhe der Anschaffungskosten, angesetzt. Zwar wäre bei einer solchen Immobilie - wie allgemein bei Immobilien in den neuen Bundesländern - in der Zeit seit 1996 ein Wertverfall eingetreten. Hierfür müsse der Beklagte entsprechend den in BGHZ 123, 106, 113 f niedergelegten Grundsätzen jedoch ebenfalls einstehen. Vom Schutzzweck der Haftungsnorm her verliere der geschädigte Anleger danach seinen Schadensersatzanspruch nicht deshalb, weil das erworbene Objekt nachträglich aus Gründen wertlos werde, die mit denjenigen, deretwegen er Schadensersatz beanspruchen könne, nicht unmittelbar zusammenhingen.

bb) Gegen diese Erwägungen bestehen durchgreifende rechtliche Bedenken. Die von dem Berufungsgericht herangezogene Entscheidung betraf das Recht des Anlageinteressenten zur Selbstbestimmung über die Verwendung seines Vermögens. Der Anleger hätte, von dem Prospektverantwortlichen pflichtgemäß aufgeklärt, die Anlage nicht erworben. Er kann, wenn der Prospektverantwortliche schuldhaft handelte, verlangen, auf dem Schadensersatzwege so gestellt zu werden, als hätte er die Anlage nicht getätigt. Der von dem Schutzbereich der Verhaltensnorm (Aufklärungspflicht) umfaßte Schaden besteht in dem Betrag, den er für den Erwerb der später vom Wertverfall betroffenen Anlage aufgewendet hat, ohne daß es ausschlaggebend darauf ankäme, ob sich gerade die im Prospekt verschwiegene Gefahr als solche verwirklichte (vgl. BGHZ aaO S. 111 ff).

Hier ging es indes nicht um die vorgenannte Selbstbestimmung der Entscheidung für oder gegen eine Anlage. Der Kläger hätte auch bei pflichtgemä-

ßer Aufklärung von dem Kauf der Eigentumswohnungen von der I. nicht Abstand genommen. Er hätte seinen Anspruch auf die Gegenleistung durch eine Anderkonto- oder sonstige Zug-um-Zug-Abrede gesichert. Den Anlagebetrag hätte er, wenn der Kaufvertrag mit der I. scheiterte, nicht "auf die hohe Kante" gelegt; in weiterer Verfolgung seines Ziels, Steuern zu sparen, hätte er in eine andere, ebenfalls nach dem Fördergebietsgesetz begünstigte Immobilie investiert. Das allgemeine Risiko des Wertverlusts ist aber ein für Anlagen in Immobilien typisches Risiko, das der Anleger - hier also der Kläger - tragen muß; der Beklagte muß dafür nicht unter dem Gesichtspunkt des Schutzzwecks der Haftungsnorm einstehen.

cc) Ist jedoch bei dem Vermögensvergleich, wie von der Revision gefordert, der Wertverfall der - fiktiv - von dem Kläger anderweit angeschafften Immobilie zu berücksichtigen, hat die Schadensbemessung des Berufungsgerichts keinen Bestand. Denn zu dem sich dann ergebenden Verkehrswert der anstelle der Eigentumswohnungen der I. (hypothetisch) erworbenen "Ost-Immobilie" zur Zeit der letzten Verhandlung vor dem Tatrichter hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - Feststellungen nicht getroffen.

3. Das Berufungsgericht hat in der neuen mündlichen Verhandlung Gelegenheit, die vorbeschriebenen Feststellungen nachzuholen und auf die weiteren Beanstandungen der Revision einzugehen.

III.

Revision des Klägers

Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler die von dem Kläger geltend gemachte Schadensersatzforderung in Höhe von mehr als 140.605,26 € (= 275.000 DM) für nicht gerechtfertigt gehalten. In Höhe von 12.782,30 € (= 25.000 DM) hat der Kläger einen Ausgleich erhalten. Gemäß einer mit H.

getroffenen Vereinbarung wurde ein Teil des Schadens dadurch kompensiert, daß H. auf Honorar für steuerberatende Tätigkeit im Wert von 25.000 DM verzichtete. Die Würdigung des Berufungsgerichts, daß diese Verrechnungsabrede für die Klageforderung und nicht für darüber hinausgehende, nicht hinreichend substantiierte Schadenspositionen gegolten habe, ist im Rahmen der revisionsmäßigen Prüfung hinzunehmen. Der Senat sieht gemäß § 564 Satz 1 ZPO von einer Begründung ab.

Schlick Streck

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Kapsa ist infolge Urlaubsabwesenheit gehindert zu unterschreiben.

Schlick

Galke Herrmann