

d

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 607, 278

Macht ein Angestellter einer Versicherungsgesellschaft bei Verhandlungen über die Gewährung eines Darlehens unrichtige Angaben über die Aussichten für die Übernahme einer von der Versicherungsgesellschaft verlangten Landesbürgschaft, so kann auch dann ein sachlicher innerer Zusammenhang zwischen den Angaben des Angestellten und der ihm zugewiesenen Beratung bei Darlehensverhandlungen bestehen, wenn die Beschaffung der Bürgschaft allein Sache des Darlehensnehmers sein sollte.

BGH, Urt. v. 6. April 1978 - III ZR 43/76 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 43/76

URTEIL

Verkündet am
6. April 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der K[REDACTED] L[REDACTED]versicherungs AG, vertreten durch den
Vorstandsvorsitzenden Dr. Robert Sch[REDACTED], Fr[REDACTED]-
S[REDACTED]-Platz, K[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Wolfgang R [REDACTED], Wi[REDACTED] Allee [REDACTED], Ka[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 1978 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 4. Dezember 1975 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

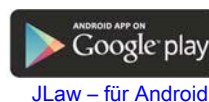
Von Rechts wegen

Tatbestand

Im Frühjahr 1971 setzte sich der Kläger mit der Fertig-Bau Wilhelm V[REDACTED] KG - im folgenden: V[REDACTED] KG - wegen der Errichtung eines Hauses auf seinem Grundstück in Ka[REDACTED]-Ber[REDACTED] in Verbindung. Das Erdgeschoß des Hauses war für seine Familie bestimmt; im Obergeschoß sollte seine Schwester mit ihrem Ehemann und ihren vier Kindern wohnen. Einige Räume waren für den Klein-Transport-Betrieb des Klägers vorgesehen. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Mittel sollten, soweit sie nicht durch eigene und Gelder von Verwandten aufgebracht werden konnten, durch Darlehen beschafft werden.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Auf Veranlassung der V[REDACTED] KG zog der Kläger den der Bezirksdirektion Ka[REDACTED] unterstellten Geschäftsstellenleiter der Beklagten in W[REDACTED] (Kreis Ka[REDACTED]), Paul M[REDACTED], heran. Die Beklagte gewährt im Rahmen ihres Versicherungsgeschäfts und zur Anlage ihres Kapitals Darlehen für Bauvorhaben, die sie durch Grundpfandrechte und Lebensversicherungsverträge sichert.

Der von M[REDACTED] unter Mitwirkung des Klägers in einer Besprechung am 23. September 1971 aufgestellte Finanzierungsplan sah zwei von der Beklagten zu gewährende Darlehen in Höhe von 145 000 DM und 65 000 DM vor. Das zweite Darlehen war zusätzlich durch eine Landesbürgschaft zu sichern.

Den Abschluß der zur Sicherung der Darlehen erforderlichen Lebensversicherungsverträge über insgesamt 210 000 DM beantragte der Kläger mit Datum vom 22. September 1971. Am 15. Oktober 1971 verpflichtete er sich, die Beiträge für das erste Versicherungsjahr unabhängig von dem Zustandekommen der Darlehensverträge zu zahlen.

Am 20. Oktober 1971 schloß der Kläger in Gegenwart Müllers mit der V[REDACTED] KG einen "Baubetreuungsvertrag" über die schlüsselfertige Lieferung und Erstellung eines zweigeschossigen Hauses "Typ D[REDACTED]" mit einer verlängerten Achse zum Preis von insgesamt 290 500 DM. Nach § 3 Abs. 2 des Baubetreuungsvertrages beschränkte sich die Tätigkeit der V[REDACTED] KG auf die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen.

Auf den vom Kläger am 12. November 1971 gestellten Antrag erteilte die Beklagte mit Schreiben vom 10. Januar 1972 eine "Bearbeitungszusage" für eine Ia-Hypothek

über 145 000 DM und eine Ib-Hypothek "über 65 000 DM mit Landesbürgschaft". Am Ende des Schreibens heißt es:

"Die Bürgschaftsübernahme für die Ib-Hypothek ist durch Sie bei der zuständigen Stelle zu beantragen."

In dem der Zusage entsprechenden "Darlehensbescheid" vom 10. Februar 1972 teilte die Beklagte in der Nachschrift zu den Darlehensbedingungen mit:

"... Weiter machen wir ausdrücklich darauf aufmerksam, daß wir ... Teilzahlungen aus der Ia-Hypothek nur dann leisten können, wenn uns bezüglich der landesverbürgten Ib-Hypothek der Bürgschaftsvorbescheid vorliegt ..."

Am 15. Februar 1972 beantragte der Kläger durch M. beim zuständigen Landratsamt die Gewährung einer Landesbürgschaft. Mit Bescheid vom 13. April 1972 lehnte der Kreisausschuß des Landkreises Ka. eine Erteilung des für die Übernahme einer Landesbürgschaft erforderlichen "vorläufigen Anerkennungsbescheides" ab, weil das Bauvorhaben des Klägers nach Anrechnung der baulich von den Wohnräumen nicht getrennten Büroräume die gesetzlich vorgeschriebene Begrenzung der Wohnflächen überschritt. Eine von M. vorgeschlagene bauliche Trennung der gewerblichen Räume von den Wohnräumen lehnte der Kläger ab. Damit war die Finanzierung des Bauvorhabens gescheitert. Die V. KG verlangte vom Kläger Schadensersatz wegen Nichterfüllung in Höhe von 106 871,64 DM.

Der Kläger hat zur Begründung seiner Schadensersatzforderung vorgetragen: M. habe die Übernahme

der Landesbürgschaft als absolut sicher hingestellt. Als er, der Kläger, gezögert habe, den Baubetreuungsvertrag abzuschließen, habe M. sinngemäß erklärt, die Finanzierung "stehe hundertprozentig". Erst daraufhin habe er den Vertrag unterzeichnet. M. habe sich als Finanzexperte mit einschlägigen großen Erfahrungen bezeichnet und keine Zweifel an seinen Ausführungen gelten lassen. Die Beklagte müsse für die Äußerungen M., deren Unrichtigkeit dieser gekannt habe, einstehen und ihn darum sowohl von einer Schadensersatzpflicht gegenüber der V. KG freistellen, als ihm auch seine Aufwendungen zur Durchführung des Bauvorhabens, insbesondere die Beiträge zu den Lebensversicherungsverträgen und die wegen der Eintragung der Hypotheken ins Grundbuch entstandenen Notarkosten erstatten. Die von M. vorgeschlagenen Änderungen der Baupläne seien unzumutbar gewesen, weil sie dem Raumbedarf der Familie seiner Schwester nicht entsprochen hätten.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, 1) ihn von seiner Schadensersatzverpflichtung gegenüber der V. KG wegen der Verletzung des Baubetreuungsvertrages vom 20. Oktober 1971 freizustellen, hilfsweise an ihn 50 000 DM zu zahlen, 2) an ihn 4 730,48 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte hat erwidert: Der Kläger sei von M. auf die für die Gewährung einer Landesbürgschaft maßgeblichen Wohnflächenvorschriften hingewiesen worden, habe es aber selbst nach der Versagung der Landesbürgschaft noch abgelehnt, seine Baupläne diesen Erfordernissen anzupassen, was geboten und mit angemessenen Mitteln durchführbar gewesen sei. Schadensersatzansprüche der V. KG bestünden weder dem Grunde noch der Höhe nach. Eine Erstattung der Beiträge zu den Lebensversicherungen könne

der Kläger nach seiner Verpflichtungserklärung vom 15. Oktober 1971 nicht verlangen. Die Notarkosten seien nur entstanden, weil der Kläger voreilig gehandelt habe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Beklagte unter entsprechender Änderung des angefochtenen Urteils zur Zahlung von 3 718, 48 DM nebst Zinsen verurteilt, den weitergehenden Zahlungsanspruch abgewiesen und die Berufung im übrigen zurückgewiesen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, verfolgt die Beklagte den Antrag auf Klagabweisung weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung.

1. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Geschäftsstellenleiter der Beklagten, Paul M■■■■■, die Übernahme der nach den Bedingungen der Beklagten für beide Darlehen wesentlichen Landesbürgschaft als sicher und als bloße Formsache hingestellt, obwohl er gewußt hat, daß "im Grunde genommen alles noch offen war". Nach diesen Feststellungen hat M■■■■■, als er sich in dieser Weise äußerte, die nach seiner Auffassung ohnehin noch unzureichenden Baupläne nicht darauf geprüft, ob in ihnen die für die Bewilligung einer Landesbürgschaft wesentlichen und ihm bekannten Höchstgrenzen der Wohnflächen eingehalten waren. Angesichts

dieses Sachverhalts hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen, M. habe die Aussichten für die Übernahme einer Landesbürgerschaft objektiv unrichtig dargestellt, ihm falle insoweit Fahrlässigkeit zur Last, weil er die Unrichtigkeit seiner Angaben bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätte erkennen können (§ 276 BGB).

2. Die Beklagte muß für M. Verhalten nach § 278 BGB eintreten, wenn der Kläger bei seinen Bauplänen, wovon das Berufungsgericht ersichtlich ausgegangen ist, den Angaben M. vertraut hat. Entgegen der Meinung der Revision läßt das angefochtene Urteil insoweit einen Rechtsfehler nicht erkennen.

a) Erfüllungsgehilfe ist, wer nach den tatsächlichen Verhältnissen des gegebenen Falles mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung der diesem obliegenden Verbindlichkeiten als seine Hilfsperson tätig wird (vgl. BGHZ 13, 111, 113; BGHZ 62, 119, 124; Urt. vom 9. Februar 1978 - VII ZR 84/77; jeweils m.w.Nachw.).

M. ist bei den Verhandlungen mit dem Kläger über die Gewährung der Darlehen als Erfüllungsgehilfe der Beklagten tätig geworden. Wie diese eingeräumt hat, durfte M. als ihr Mitarbeiter Lebensversicherungen und Hypothekendarlehen vermitteln und in diesem Zusammenhang auch die Tarife der Lebensversicherungsverträge und die Arten der Hypothekendarlehen erläutern. M. sollte danach als ihre Hilfsperson bei den Verhandlungen über die Bewilligung von Darlehen tätig werden. Insoweit hatte er die ihr als Darlehensgläubigerin gegenüber den Darlehensnehmern obliegenden Verbindlichkeiten zu erfüllen (vgl. dazu BGHZ 23, 319, 323).

b) Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat zwischen M. schuldhaft unrichtigen Äußerungen über die Aussichten einer Übernahme der Landesbürgschaft und den ihm obliegenden Verhandlungen ein sachlicher innerer Zusammenhang bestanden. Die hiergegen von der Revision geltend gemachten Bedenken greifen nicht durch.

Was sachlich und innerlich mit Vertragsverhandlungen zusammenhängt, läßt sich allgemein nicht abschließend festlegen, weil dies sowohl vom Inhalt des jeweiligen Vertrages als auch von den Verhältnissen der Beteiligten bestimmt wird und danach von Fall zu Fall ganz verschieden sein kann. Es hängt daher von den Umständen ab, ob das Verlangen nach Stellung einer Sicherheit bei Verhandlungen über die Gewährung eines Darlehens zum Gegenstand der Verhandlungen gehört.

Soll sich der Schuldner die Sicherheit selbst beschaffen und weist der Gläubiger ihn hierauf ausdrücklich hin, wie es die Beklagte in der Bearbeitungszusage und im Darlehensbescheid getan hat, so bringt der Gläubiger damit zum Ausdruck, daß alles, was zur Beschaffung der Sicherheit gehört, grundsätzlich nicht Gegenstand der Darlehensverhandlungen sein soll. Dann kann der Schuldner, worauf die Revision mit Recht hinweist, nicht erwarten, daß der Gläubiger ihn über Bedingungen aufklärt, von deren Erfüllung der in Aussicht genommene Dritte die Übernahme einer Sicherheit abhängig macht, hier die Einhaltung bestimmter Wohnflächengrenzen bei dem Bau eines Familienheims. Entgegen der Meinung der Revision ist es daher unbeachtlich, aus welchen Gründen - hier waren es Erwägungen der öffentlichen Wohnungsbauförderung - die Behörden bei Landesbürgschaften die Einhaltung bestimmter Wohnflächen verlangten.

Der Sachverhalt erfordert es nicht, darauf einzugehen, ob die Beklagte doch mindestens zu einem aufklärenden Hinweis verpflichtet gewesen wäre, wenn es sich ihr aufdrängen mußte, daß der Kläger die Voraussetzungen für die Gewährung einer Bürgschaft falsch einschätzte. Denn M. hat es nicht bei der Mitteilung bewenden lassen, der Kläger müsse sich selbst um die Beschaffung einer Landesbürgschaft bemühen. Er hat vielmehr in dem Kläger den unrichtigen Eindruck erzeugt, die Übernahme einer solchen Bürgschaft sei sicher. Damit verletzte er trotz der "Ausklammerung" der Bürgschaft aus den Darlehensverhandlungen die ihm dabei obliegende Sorgfalt.

Unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des Verschuldens beim Vertragsschluß kann eine Schadensersatzpflicht auch durch schuldhaft unrichtige Angaben beim Vertragsschluß begründet werden (Senatsurt. vom 24. März 1977 - III ZR 198/74 = WM 1977, 756, 758 = NJW 1978, 41, 42; BGH Urt. vom 28. Februar 1968 - VIII ZR 210/65 = WM 1968, 398 und BGH LM BGB § 276 (H) Nr. 5). Ein Verhandlungspartner darf den anderen Teil nicht über Umstände falsch unterrichten, von denen er weiß oder bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt wissen muß, daß sie für dessen Entschlüsse wesentlich sind oder sein können (Senatsurteil vom 23. Oktober 1975 - III ZR 95/73 = WM 1976, 50, 51; Urt. vom 27. Februar 1974 - V ZR 85/72 = WM 1974, 512, 514; jeweils m.w.Nachw.).

Die Beklagte muß für die dem Kläger infolge der unrichtigen Angaben M. entstandenen Schäden einstehen, weil sich M. bei seinen Äußerungen nicht so weit von der ihm von der Beklagten zugewiesenen Beratung der Kunden bei dem Abschluß von Darlehensverträgen entfernt hat, daß ein sachlicher innerer Zusammenhang damit nicht

mehr zu erkennen wäre (BGHZ 23, 319, 323; BGH LM BGB § 909 Nr. 2 = BGB § 278 Nr. 29 und BGH LM BGB § 278 Nr. 37). Nach dem Willen der Beklagten gehörte eine Beratung des Klägers bei der Beschaffung der Bürgschaft zwar nicht mehr zu den M[REDACTED] übertragenen Aufgaben. Das schließt aber eine Haftung der Beklagten nach § 278 BGB nicht aus. Diese Bestimmung gewinnt besondere Bedeutung gerade in Fällen, in denen der Erfüllungsgehilfe von Weisungen des Geschäftsherrn abweicht. Grundsätzlich soll nämlich der Geschäftsherr das Personalrisiko tragen (BGH LM BGB § 278 Nr. 2/3 a.E.).

Die Äußerungen M[REDACTED] betrafen die Voraussetzungen für die Beschaffung einer Sicherheit, von der die Beklagte die Gewährung der Darlehen abhängig machte, also ein mit dem Kredit in innerem Zusammenhang stehendes Geschäft. In einem solchen Fall bleibt der Gehilfe im übertragenen Tätigkeitsbereich auch dann, wenn er im Einzelfall seine Befugnisse eigenmächtig oder irrtümlich überschreitet (BGH LM BGB § 278 Nr. 29). Die Beklagte muß danach für die dem Kläger infolge der unrichtigen Angaben M[REDACTED] eingetretenen Schäden eintreten.

c) Die Ausführungen des Berufungsgerichts werfen aber die weiteren, von ihm nicht geprüften Fragen auf, ob der Kläger die in den Bauzeichnungen vom 1. November 1971 als Büroräume bezeichneten Zimmer in Wahrheit als Wohnräume nutzen, die Behörde also über den wirklichen Umfang der Wohnfläche täuschen wollte, um sein Bauvorhaben auf diese Weise mit Hilfe einer Landesbürgschaft finanzieren zu können, und ob dann überhaupt noch Raum für eine Haftung der Beklagten nach § 278 BGB ist.

aa) Die Baupläne vom 1. November 1977 sahen in dem einen Flügel des Erdgeschosses vier Zimmer und von den

darüberliegenden entsprechenden vier Räumen zwei für Büro Zwecke vor. In den Bauplänen vom 13./15. Dezember 1971 sind diese sechs Räume als Kinderschlafzimmer eingezeichnet. Nach dem Bescheid des Landkreises Ka [REDACTED] vom 13. April 1972 hat der Kläger dort den Bauzeichnungen vom 1. November 1971 entsprechende Pläne vorgelegt. Die fraglichen Räume lagen, wie es für Kinderschlafzimmer typisch ist, in demselben Teil des Hauses, aber getrennt von den übrigen Wohnräumen. Die zwei im Obergeschoß gelegenen, als Büroräume ausgewiesenen Zimmer hatten die für Kinderschlafzimmer vielfach gebräuchliche Größe von je etwa 10 qm Fläche. Dasselbe gilt für die an sie grenzenden weiteren Räume, die als Kinderschlafzimmer ausgewiesen waren. Insgesamt entsprach die Zahl dieser Räume genau der Zahl der Kinder der Schwester des Klägers. Zwischen den zwei als Büroräume ausgewiesenen Zimmern sollten Bad und WC liegen, also an einer Stelle eingebaut werden, die typisch für Wohnzwecke ist, dagegen ungewöhnlich wäre, wenn rechts und links davon je ein auch sonst baulich nicht weiter abgegrenzter Büroraum liegen sollte. Nach den Bauzeichnungen vom 13./15. Dezember 1971 können diese Bedenken auch gegen die angegebene Nutzung der darunter liegenden Räume im Erdgeschoß zu erheben sein.

bb) Die dem Landkreis mit dem Antrag auf Übernahme einer Landesbürgschaft vorgelegten Bauzeichnungen gaben die wirklich beabsichtigte Nutzung des geplanten Hauses schon dann unrichtig wieder, wenn der Kläger nur die beiden Räume im Obergeschoß nicht wie im Bauplan angegeben als Büro, sondern als Kinderschlafzimmer nutzen wollte. Hat der Kläger die als Gewerberäume deklarierten Zimmer in Wahrheit für Wohnzwecke verwenden wollen, wofür die fehlende Abtrennbarkeit von Gewerbe- und Wohnräumen einen Anhalt geben kann, und hat M [REDACTED] diese Absicht nicht

erkannt, so entfällt allerdings eine Haftung der Beklagten nicht schon deshalb, weil die Zusicherungen M. für den entstandenen Schaden nicht ursächlich gewesen seien. Denn es läßt sich auch nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht ausschließen, daß der Kläger von dem Vorhaben Abstand genommen hätte, wenn M. ihn auf die Hindernisse hingewiesen hätte, die sich der Erlangung einer Landesbürgerschaft für ein Bauvorhaben, wie es den Angaben des Klägers in den vorgelegten Bauplänen entsprach, entgegenstellten. Ein solcher Sachverhalt kann allerdings im Rahmen der Anwendung von § 254 Abs. 2 BGB zur Minderung oder gar zum Wegfall der Haftung führen (vgl. unten 3 b a.E.). Hat M. dagegen an der versuchten Täuschung mitgewirkt und den Kläger dadurch möglicherweise in seinem Vorhaben noch bestärkt, so würde es überhaupt an einem durch M. gesetzten und von der Beklagten nach § 278 BGB zu verantwortenden Vertrauenstatbestand fehlen.

Es muß daher geprüft werden, was das Berufungsgericht bisher noch nicht getan hat, ob der Kläger ernstlich beabsichtigte, die in den dem Landratsamt vorgelegten Bauplänen als Büroräume ausgewiesenen Zimmer für diesen Zweck zu nutzen. Unter diesem Gesichtspunkt kann den vom Berufungsgericht festgestellten Äußerungen M. über seine guten persönlichen Beziehungen "zu den Leuten beim Landratsamt" eine ganz andere Bedeutung zukommen als bisher angenommen, nämlich die, er werde die Pläne des Klägers dort schon durchbringen, die "Leute dort" würden schon nichts merken.

3. Nach Auffassung des Berufungsgerichts gereicht es dem Kläger weder zum Nachteil, daß er den Angaben M. vertraut hat, noch, daß er sich mit den von M.

vorgeschlagenen Änderungen des Bauvorhabens nicht einverstanden erklärt hat, nachdem der Kreisausschuß den Bürgschaftsantrag wegen der Überschreitung der Wohnflächengrenzen abgelehnt hatte. Die sich hiergegen richtenden Angriffe der Revision haben Erfolg.

Auszugehen ist davon, daß § 254 BGB auch für Schadensersatzansprüche aus Verschulden bei Vertragsschluß gilt (BGH Urt. vom 19. April 1967 - VIII ZR 8/65 = WM 1967, 798, 799; vgl. auch BGHZ 33, 293, 298, 300).

a) Allerdings kann die Beklagte dem Kläger, wenn dieser, wie das Berufungsgericht angenommen hat, wirklich ein nach den Vorschriften des II. Wohnungsbaugesetzes förderungswürdiges Haus errichten wollte, nicht entgegenhalten, er habe leichtfertig auf die unrichtigen Versicherungen M. vertraut. Der Kläger war nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nach seinem Beruf zwar geschäftlich nicht völlig unerfahren, konnte aber doch bei der Durchführung des Bauvorhabens auf Fachkenntnisse nicht zurückgreifen. Grundsätzlich kann derjenige, der den anderen Teil durch schuldhaft unrichtige Angaben irregeführt hat, gegenüber dem Ersatzanspruch des Geschädigten nicht geltend machen, diesen treffe ein Mitverschulden um deswillen, weil er den unrichtigen Angaben vertraut und dadurch einen Mangel an Sorgfalt gezeigt habe (BGH LM BGB § 276 (Hb) Nr. 15; BGH Urt. vom 17. Januar 1965 - VII ZR 28/63 = WM 1965, 287, 288). Hiervon ist das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision rechtsbedenkenfrei ausgegangen.

Gegenstand der Erklärungen M. waren nicht, wie die Revision meint, bloße rechtlich unverbindliche Prognosen, sondern im Rahmen der Vertragsverhandlungen erteil-

te Auskünfte. Entgegen der Meinung der Revision ist nicht ersichtlich, warum es sich hier um einen Sonderfall einer Auskunft handeln soll. Die Äußerungen M. bezogen sich zwar auf künftiges Verhalten der Beklagten und einer Behörde. Gleichwohl handelt es sich nicht um bloße "Prophezeiungen". M. Angaben gingen nach den Feststellungen des Berufungsgerichts dahin, daß die vom Kläger beabsichtigte, M. in allen Einzelheiten bekannte Finanzierung des Bauvorhabens "stehe", d.h. nach der gegenwärtigen Planung des Klägers mit einer Gewährung des Darlehens und einer Übernahme der Bürgschaft gerechnet werden könne. Diese Darstellung bezog sich zwar auf einen künftigen Zustand. Dessen Verwirklichung hing im wesentlichen aber von den gegenwärtigen Gegebenheiten ab. Diese konnten, wie andere Tatsachen auch, Gegenstand einer Auskunft sein (Senatsurteile vom 30. Juni 1977 - III ZR 51/75 = WM 1977, 1278, 1280 und vom 8. Januar 1976 - III ZR 5/74 = WM 1976, 453, 455).

b) Aus den nachstehenden Gründen begegnet aber die Meinung des Berufungsgerichts durchgreifenden rechtlichen Bedenken, der Kläger habe sich, nachdem sich die Überschreitung der in §§ 39, 82 II. Wohnungsbaugesetz bestimmten Wohnflächengrenzen als Hindernis für die Übernahme der Bürgschaft und damit im Ergebnis auch für die Gewährung beider Darlehen herausgestellt hatte, zur Verminderung des Schadens nach § 254 Abs. 2 BGB nicht mit der von M. vorgeschlagenen baulichen Trennung der Büro- und Wohnräume einverstanden erklären müssen, weil diese wegen des Raumbedarfs der sechsköpfigen Familie seiner Schwester unzumutbar gewesen sei oder jedenfalls auf eine "betrügerische Manipulation" hinausgelaufen wäre.

Bei der Prüfung der Frage, ob der Kläger unter diesen Gesichtspunkten zu der Höhe des von ihm geltend gemachten Schadens beigetragen hat, kommt es nicht darauf an, ob der Kläger gerade der von M. vorgeschlagenen Änderung hätte folgen müssen. Ausschlaggebend ist, daß es um eine verhältnismäßig geringe Flächenüberschreitung von 15,04 qm bei einer Gesamtnutzfläche von rd. 300 qm ging, wenn die im Erdgeschoß vorgesehenen gewerblichen Räume von 47,8 qm bei der Berechnung der Wohnfläche außer Betracht bleiben. Die Durchführung eines Bauvorhabens mit einem Wert von rd. 300 000 DM stand auf dem Spiel. Daher hätte ein einsichtiger Bauherr, wie die Revision mit Recht ausführt, jede gesetzlich zulässige Möglichkeit einer Planänderung ergriffen. Ob eine solche Anpassung der Baupläne nicht möglich oder dem Kläger nicht zumutbar war, hat das Berufungsgericht nicht hinreichend geprüft.

Es hat aus dem Baubetreuungsvertrag, nach dem ein Haus vom "Typ D. " bestellt worden war, geschlossen, der Kläger habe ein Fertighaus bauen wollen. Das ist mindestens ungenau. Es hat dabei den Vortrag des Klägers übersehen, nach dem es sich bei dem von ihm bestellten Haus um eine Sonderanfertigung und nicht um ein Typenhaus gehandelt hat. Darauf deuten auch Zusätze in dem schon erwähnten Baubetreuungsvertrag hin. Ferner hat der Kläger nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Beklagten die Baupläne nach Abschluß des Baubetreuungsvertrages geändert; die V. KG hatte deshalb am 4. April 1972 eine zusätzliche Leistungsbeschreibung angefertigt. Schwierigkeiten, die einer Änderung von Typenhäusern möglicherweise entgegenstehen, müssen daher hier nicht notwendigerweise bestanden haben.

Ob und wie die vom Kläger verlangte Sonderausführung noch im Planungsstadium hätte geändert werden können, hat das Berufungsgericht nicht untersucht. Daß Änderungen aus tatsächlichen, insbesondere bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen waren, kann nicht ohne weiteres angenommen werden. Nach dem Baubetreuungsvertrag war das Haus mit einer "verlängerten Achse" bestellt worden. Möglicherweise hätte eine angemessene Verkürzung dieser Achse schon genügt, um eine Finanzierung des Bauvorhabens zu sichern. Da das Berufungsgericht die Baupläne des Klägers unter diesen Gesichtspunkten - auch unter Heranziehung Sachkundiger - nicht geprüft hat, kann der erkennende Senat nicht davon ausgehen, daß dem Kläger eine Anpassung seiner Baupläne an die Anforderungen des II. Wohnungsbaugesetzes nicht zumutbar war.

Nach §§ 39, 82 II. Wohnungsbaugesetz sind für eine Familie grundsätzlich 50 bis höchstens 130 qm zuzüglich 20 % an Wohnfläche vorgesehen. Das hat der Kreisausschuß bei seinen Berechnungen berücksichtigt. Die für die Familie der Schwester vorgesehene Wohnfläche im Obergeschoß umfaßte 129,87 qm, ohne die vom Kreisausschuß als Wohnräume hinzugerechneten, vom Kläger für gewerbliche Zwecke bestimmten zwei Zimmer von zusammen 19,64 qm. Sie erreichten damit fast die regelmäßige Höchstgrenze für öffentlich geförderten Wohnraum. Unter diesen Umständen kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß eine Unterbringung in diesen Räumen für die Familie der Schwester des Klägers unzumutbar war. Dagegen spricht ferner, daß die zwei fraglichen Räume im Obergeschoß nach den dem Landratsamt vorgelegten Bauplänen als Büroräume genutzt, also der Familie seiner Schwester ohnehin nicht zur Verfügung stehen sollten. Hiernach ist nicht ersichtlich, wie die Abtrennung dieser beiden Zimmer von

den Wohnräumen und ihre bauliche Verbindung mit den Büroräumen im Erdgeschoß die Wohnbedürfnisse der Familie der Schwester des Klägers unzumutbar beschnitten haben könnte. M. hat danach dem Kläger keine "betrügerische Manipulation" angesonnen, wenn er vorschlug, die Räume wirklich für Büro Zwecke zu nutzen und räumlich von den für Wohnzwecke gedachten Zimmern abzutrennen. Sollte der Kläger dagegen nicht die Absicht gehabt haben, die der Bewilligungsbehörde als Gewerberäume deklarierten Zimmer gewerblich zu nutzen, ohne daß M. dies erkannte, so könnte das den Kläger von seiner Verpflichtung, den Schaden niedrig zu halten, nicht entlasten. Er muß sich in diesem Fall nach Treu und Glauben an den Angaben, die er über Verwendung und Bauausführung der fraglichen Räume gemacht hat, festhalten lassen.

c) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts kommt noch aus einem weiteren, bisher ebenfalls von ihm nicht geprüften Gesichtspunkt in Betracht, daß der Kläger seine Pflicht zur Minderung des Schadens (§ 254 Abs. 2 BGB), versäumt hat.

Das Landratsamt hat den Kläger vor der Ablehnung seines Antrags gehört, also vor dem Erlaß des Bescheides vom 13. April 1972. Der Kläger hat danach schon etwa Anfang April 1972 von den Bedenken gegen die Durchführbarkeit der von ihm geplanten Finanzierung und damit der des gesamten Bauvorhabens erfahren. Um sich selbst vor Schäden zu schützen, mußte er nunmehr alles tun, um eine Erhöhung des drohenden Schadens zu vermeiden. Ob der Kläger in dieser Hinsicht alles getan hat, insbesondere ob er die V. KG gewarnt hat, weitere Bauelemente herzustellen, ist noch nicht geprüft worden.

Nach den bisherigen Feststellungen ist nicht auszuschließen, daß die V[REDACTED] KG für das Haus des Klägers bestimmte Teile noch hergestellt hat, als der Kläger bereits von der Ablehnung des Antrags auf Übernahme einer Bürgschaft erfahren hatte. Die letzte zusätzliche Baubeschreibung der V[REDACTED] KG datiert vom 4. April 1973. Möglicherweise hat die V[REDACTED] KG erst danach mit der Fertigung begonnen. Ein Betrag von nicht ganz 60 000 DM der von ihr in der Schadensberechnung vom 13. Dezember 1973 aufgeführten Positionen entfällt auf nicht anderweitig verwertbare Bauelemente, ihre Lagerung und ihren Transport (Pos. I - V).

d) Daneben kommt in Betracht, daß die V[REDACTED] KG ihrerseits zu dem von ihr geltend gemachten Schaden beigetragen hat. Nach § 4 des Baubetreuungsvertrages mußte ihr vor Beginn der Bauarbeiten die gesamte Finanzierung nachgewiesen werden. Nach derselben Vorschrift wurde sie ebenso wie der Kläger, abgesehen von hier unwesentlichen Nebenkosten, von ihren vertraglichen Verpflichtungen frei, wenn der Bau nicht genehmigt wurde. Sie brauchte daher vor der Erteilung der Baugenehmigung und dem Nachweis der Finanzierung nicht tätig zu werden. Hat sie ungeachtet dieser Klauseln Aufwendungen auf sich genommen, so kann sie die Entstehung der von ihr behaupteten Schäden mit zu vertreten haben. Das könnte sich auf den Bestand ihrer Ersatzansprüche gegen den Kläger auswirken. Diese Frage bedarf für die vom Kläger begehrte Befreiung von einer gegenüber der V[REDACTED] KG bestehenden Verbindlichkeit der Klärung (BGHZ 61, 346, 347; RGZ 147, 248, 251).

Dagegen kann entgegen der Meinung der Revision nicht davon ausgegangen werden, daß die V[REDACTED] KG den Kläger auf Grund der von ihr im Baubetreuungsvertrag übernommenen Pflichten auf die Einhaltung der Wohnflächengrenzen hätte

hinweisen müssen. Nach § 3 Abs. 2 des Baubetreuungsvertrages und § 1 Abs. 3 der dazugehörenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen der V[REDACTED] KG beschränkte sich ihre Tätigkeit auf die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen. Ferner hatte der Kläger - wie schon erwähnt - der V[REDACTED] KG nach § 4 Abs. 2 des Baubetreuungsvertrages vor Beginn der Bauarbeiten die Finanzierung des Bauvorhabens nachzuweisen. Danach läßt sich dem Vertrag nicht entnehmen, daß die vertraglichen Pflichten der V[REDACTED] KG die Betreuung und Beratung des Klägers bei der Finanzierung seines Bauvorhabens umfaßten. Die V[REDACTED] KG hat danach keine dem Kläger gegenüber der Beklagten obliegende Verbindlichkeiten übernommen, so daß der Kläger für das Verhalten der V[REDACTED] KG nach §§ 254 Abs. 2 Satz 2, 278 BGB nicht einzustehen hat.

4. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß allein die unrichtigen Auskünfte M[REDACTED] den Kläger veranlaßt haben, der Beklagten unter dem 15. Oktober 1971 mitzuteilen, die von ihm beantragten Lebensversicherungen sollten sofort abgeschlossen werden, er werde die Beiträge für das erste Versicherungsjahr auch bei Nichtzustandekommen der Lebensversicherungsverträge leisten.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht hätte bedenken müssen, daß der Kläger als Gegenleistung für die Beitragszahlung Versicherungsschutz genossen habe. Diese Einwendung greift nicht durch.

Die Revision zieht nicht in Zweifel, daß der Kläger die erwähnte Erklärung im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben M[REDACTED] abgegeben hat. Nach ständiger Rechtsprechung hängt der von der Revision gemeinte Vorteilsausgleich nicht nur von der Adäquanz zwischen Schaden und Vorteil ab, sondern weiter auch davon, ob die Anrechnung

des Vorteils dem Geschädigten zugemutet werden kann (BGHZ 49, 56, 61 f; BGH Urt. vom 15. November 1976 - VIII ZR 76/75 = WM 1976, 1330, 1332; Palandt/Heinrichs, BGB 37. Aufl. Vorbem. vor § 249 Anm. 7 a; m.w.Nachw.). Entgegen der Meinung der Revision ist es in Anbetracht aller dafür wesentlichen Umstände angemessen, von der Anrechnung des Versicherungsschutzes als Vorteil hier abzusehen.

Dem Kläger ging es nicht um die Erlangung des Versicherungsschutzes. Er hat ihn gleichsam nur in Kauf genommen, um durch den Abschluß der Lebensversicherungsverträge eine der von der Beklagten aufgestellten Bedingungen für die Gewährung der Darlehen zu erfüllen. Aus seiner Sicht stellt jedenfalls die hier interessierende erste Halbjahresprämie eine Aufwendung dar, die er entweder allein oder jedenfalls ganz überwiegend im Interesse der Durchführung seines Bauvorhabens auf sich genommen hat. Für die Beklagte gilt wiederum nur für den ersten Beitrag Entsprechendes. Sie verlangte den Abschluß der Lebensversicherungsverträge, weil der Kläger bei ihr Darlehen aufnehmen wollte. Die Sicherung der Darlehen bildete mindestens zunächst den eigentlichen Anlaß für den Abschluß der Lebensversicherungsverträge. Zu der weiteren Durchführung dieser Verträge ist es nicht mehr gekommen. Der Kläger hat schon die zweite Hälfte der ersten Jahresprämie nicht mehr entrichtet. Unter diesen Umständen ist es mit dem Zweck des in Betracht kommenden Schadensersatz-

anspruchs des Klägers nicht vereinbar, ihn im Ergebnis deshalb entfallen zu lassen, weil die Beklagte dem Kläger vorübergehend einen vom Kläger unstreitig nicht in Anspruch genommenen Versicherungsschutz gewährt hat.

5. Das angefochtene Urteil muß daher aufgehoben werden. Da noch weitere Feststellungen zu treffen sind, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Krohn

Tidow

Peetz

Lohmann

Boujong