

3

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 276 Fa, 426

Wollen mehrere Personen eine Sache gemeinschaftlich verkaufen, so haben sie auch dann, wenn zwischen ihnen kein besonderes Rechtsverhältnis besteht, schon vor Abschluß des Kaufvertrages untereinander Sorgfalts- und Rücksichtspflichten, deren Verletzung ähnlich wie bei einem Verschulden von Vertragspartnern bei Vertragsschluß Schadensersatzpflichten nach sich ziehen kann.

BGH, Urt. v. 7. Juli 1980 - II ZR 199/79 - KG Berlin
LG Berlin

2

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 199/79

URTEIL
und
VERSÄUMISURTEIL

Verkündet am
7. Juli 1980
Spengler,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Kurt I. [REDACTED], S. [REDACTED] O., B. [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Marlies F. [REDACTED], Se. [REDACTED] Ring [REDACTED], Be. [REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter
II. Instanz:

Rechtsanwalt [REDACTED], K. [REDACTED] damm [REDACTED],
Be. [REDACTED] [REDACTED] -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Mai 1980 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Fleck, Bundschuh und Dr. Skibbe

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision des Klägers wird - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen - das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 5. Juli 1979 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage in Höhe von 6.190,67 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Dem Kläger werden 2/3 der Kosten des Revisionsverfahrens auferlegt; die Entscheidung über die weiteren Kosten des Revisionsverfahrens bleibt dem Berufungsgericht vorbehalten.

2. Soweit unter Nr. 1 zu Lasten der Beklagten entschieden worden ist, ist das Urteil vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Kläger war zu 50 % an einer ungeteilten Erbgemeinschaft beteiligt, zu deren Vermögen ein in Berlin gelegenes Grundstück gehörte. Dieses wurde mit notariellem Vertrag vom 5. Dezember 1975 für 300.000 DM an den Kaufmann S. verkauft. Zu den Verkäufern gehörte neben dem Kläger und den weiteren Erben auch die Beklagte. Diese erklärte vor dem Notar, sie sei Alleinerbin der im Grundbuch eingetragenen Miteigentümerin Ella R., ihrer Großmutter, und es liege ein Erbschein mit diesem Inhalt vor. Dies war jedoch nicht der Fall; es gab nur ein von anderer Hand geschriebenes, von Frau R. lediglich unterschriebenes privatschriftliches Testament, in dem die Beklagte zur Alleinerbin eingesetzt worden war. Wegen der Formnichtigkeit des Testaments war nicht die Beklagte, sondern deren Mutter gesetzliche Alleinerbin geworden.

Nachdem sich das herausgestellt hatte, ließ der Käufer durch seinen Rechtsanwalt "zur Beibringung der noch fehlenden Unterlagen" eine Frist von einer Woche setzen und androhen, er werde vom Kaufvertrag zurücktreten. Mit Anwaltsschreiben vom 3. Februar 1976 erklärte er diesen Rücktritt; er verlangte von den Verkäufern, in die Rückzahlung des hinterlegten Kaufpreises einzuwilligen, und behielt sich Schadensersatzansprüche vor. Inzwischen hatte jedoch die Beklagte von ihrer Mutter die Erbschaft nach Frau R. geschenkt erhalten. Nach erneuten Verhandlungen blieb es beim Verkauf des Grundstücks, der Kaufpreis wurde jedoch aus Gründen, die zwischen den Partnern streitig sind, auf 276.000 DM herabgesetzt.

Der Kläger behauptet, er habe, um den Rücktritt und etwaige Ersatzansprüche des Käufers abzuwehren, für anwaltliche Beratung 5.690,67 DM sowie für Reise- und Telefonkosten 500 DM aufgewendet. Für diese Kosten und seinen Anteil an der Kaufpreisminderung von 12.000 DM macht er die Beklagte verantwortlich, weil sie sich am 5. Dezember 1975 fälschlich als Miterbin und Erbscheinsinhaberin ausgegeben habe.

Beide Vorinstanzen haben die Klage auf Zahlung von 18.190,67 DM abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter. Die Beklagte war in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat nicht vertreten.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat insoweit Erfolg, als sie sich gegen die Abweisung der Klage auf Ersatz von 6.190,67 DM für Rechtsberatung, Reisekosten und Telefongespräche wendet; hierüber ist durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Im übrigen ist die Revision unbegründet.

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß bei einem Grundstücksverkauf, bei dem auf der Verkäuferseite mehrere Personen mitwirken, zwischen diesen mit Abschluß des Vertrages ein gesetzliches Rechtsverhältnis entsteht, das jeden von ihnen verpflichtet, zu seinem Teile an der Erfüllung des Kaufvertrages mitzuwirken. Das wird, soweit nicht unter den Beteiligten ein besonderes Rechtsverhältnis besteht, unter Gesamtschuldnern aus der Vorschrift des § 426 BGB hergeleitet (vgl. u. a. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts 12. Aufl. § 37 III m. w. N.

Für den hier vorliegenden Fall einer gemeinschaftlich geschuldeten Leistung, die nur unter Mitwirkung aller erbracht werden kann, gilt das entsprechend.

2. Der Kläger leitet allerdings seine Ansprüche nicht aus einem solchen (erst mit Abschluß des Kaufvertrages entstandenen) Rechtsverhältnis, sondern aus einem Verhalten der Beklagten her, das dem Vertragsschluß mit dem Käufer vorherging. Nach allgemein anerkannter Auffassung ist im allgemeinen Schuldrecht die tatsächliche Aufnahme von Vertragsverhandlungen schon geeignet, Sorgfalts- und Rücksichtspflichten zu begründen, deren Verletzung in ähnlicher Weise schadensersatzpflichtig machen kann, wie die Verletzung einer Vertragspflicht. Der Grund dafür liegt in dem besonderen Vertrauen, das derjenige, der sich zu Vertragszwecken in den Einflußbereich eines anderen begibt, dem anderen regelmäßig entgegenbringt; jeder Teil hat das ihm entgegengebrachte Vertrauen unter anderem so zu berücksichtigen, daß er den Verhandlungspartner über Umstände aufklärt, die später den Vertragszweck vereiteln, gefährden oder sonst Schäden in seinem Vermögen entstehen lassen können. Um Vertragsverhandlungen in diesem Sinne handelte es sich zwar hier im Verhältnis der Verkäufer untereinander nicht. Die Sach- und Rechtslage ist aber ganz ähnlich, wenn mehrere Personen zusammenkommen, um in einem mit einem Dritten abzuschließenden Vertrag gemeinschaftlich einen Vermögensgegenstand zu verkaufen. Sie müssen hierbei auch untereinander darauf vertrauen können, daß jeder die Voraussetzungen mitbringt, die sie instandsetzen, die Verpflichtung zu erfüllen, die sie dem Käufer gegenüber zu übernehmen gedenken, und daß jeder die erforderlichen Auskünfte, von deren Richtigkeit und Vollständigkeit die Verkaufsentcheidung abhängt, so korrekt erteilt, daß keine zusätzlichen Vermögensrisiken auf der Verkäuferseite entstehen.

Werden Sorgfaltspflichten verletzt, die aus einem solchen Vertrauenstatbestand zuwachsen, kann auch hier Schadensersatz zu leisten sein, wie es sonst wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen in Betracht kommt.

Ein solcher Sachverhalt lag vor, als die Beklagte zu Protokoll des Notars (irrtümlich) versicherte, Erbin nach Ella R. zu sein und einen Erbschein zu besitzen. Denn von ihrer Legitimation als nicht im Grundbuch eingetragener Erbin hing es ab, ob die übrigen Erben mit ihr zusammen den notariellen Vertrag zur Veräußerung des Grundstücks abschließen konnten, ohne befürchten zu müssen, in Erfüllungsschwierigkeiten zu geraten und Schadensersatzansprüchen des Käufers ausgesetzt zu werden. Ihre Erklärung verletzte daher eine gegenüber den Mitverkäufern bestehende Sorgfaltspflicht.

3. Entgegen der - allerdings in einen etwas anderen rechtlichen Zusammenhang gestellten - Ansicht des Berufungsgerichts hat die Beklagte die Pflicht, die Fragen nach ihrem Erbrecht und dem Erbschein sorgfältig zu beantworten, auch schuldhaft verletzt, als sie diese vorbehaltlos bejahte. Soweit die Revisionserwiderung eine auch nur leichte Fahrlässigkeit verneint, weil der Beklagten der Unterschied zwischen einem Testament und einem Erbschein nicht geläufig gewesen sei, ist ihr nicht zu folgen, weil nach § 276 BGB ein objektivierter Maßstab anzulegen ist und es auf die bei einem Grundstücksverkauf erforderliche Sorgfalt und auf die typischen Fähigkeiten dessen ankommt, der sich an einem solchen Geschäft beteiligt; der Beklagten ist daher jedenfalls vorzuwerfen, daß sie eine bestimmte bejahende Auskunft gab, ohne sich ihrer Richtigkeit zu vergewissern oder auch nur darauf hinzuweisen, daß sie die von ihr verlangte Erklärung

vielleicht nicht mit der erforderlichen Zuverlässigkeit abgeben könne. Daß der Notar ihre unbelegten Angaben "für bare Münze nahm", ist eine Frage seiner Pflichtverletzung, wie es auch nur eine Frage des Mitverschuldens des geschäftsgewandteren Klägers sein kann, daß er die Beklagte jahrelang unbeanstandet als Miterbin angesehen hat und sich mit ihren Erklärungen begnügte; hiermit konnte daher das Berufungsgericht die Fahrlässigkeit nicht ausräumen, zumal die Beklagte gerade nicht auf eine vom Notar oder vom Kläger vorgenommene Prüfung oder Belehrung vertraut, sondern sich selbst zugetraut hat, selbständig jene Fragen zu beantworten.

4. Hätte die Beklagte die Fragen nach Erbrecht und Erbschein zutreffend beantwortet oder sich zur Beantwortung außerstande erklärt, wäre der Kaufvertrag mit Sommer, so muß man annehmen, nicht oder jedenfalls nicht zu dieser Zeit oder nicht ohne einen Vorbehalt hinsichtlich der Erbfolge nach Ella R. [REDACTED] abgeschlossen worden. Aufwendungen, die der Kläger gehabt zu haben behauptet, um den "Rücktritt" des Käufers und etwaige Schadensersatzansprüche abzuwehren, wären ihm daher nicht erwachsen, wenn er nicht auf die Richtigkeit der Angaben vertraut hätte. Dieser Schaden ist daher durch die irrtümlichen Angaben der Beklagten verursacht worden, zumal der Käufer seinen Rücktritt gerade mit der Begründung angedroht hatte, daß die Angaben der Beklagten über ihre Erbberechtigung nicht richtig gewesen seien. Der Schaden wäre daher von der Beklagten zu ersetzen. Bisher hat das Berufungsgericht allerdings weder zur Entstehung jener Aufwendungen, zu ihrer Höhe, ihrem Grund und ihrer Erforderlichkeit Feststellungen getroffen, noch erwogen, ob sich der Kläger aus den Gesichtspunkten des § 254 Abs. 1 und 2 BGB eine Herabsetzung der Ersatzansprüche gefallen lassen muß.

Damit das geprüft werden kann und die Parteien ihr Vorbringen hierzu gegebenenfalls noch ergänzen können, ist das angefochtene Urteil wegen des insoweit geltend gemachten Teilbetrages aufzuheben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

5. Hätte die Beklagte unter Wahrung ihrer Sorgfaltspflicht die Zweifel an ihrer Legitimation offenbart und wäre es infolgedessen damals nicht zum Abschluß des Kaufvertrages gekommen, so wäre ein Kaufpreisanspruch auf Zahlung der 300.000 DM nicht entstanden. Folglich war der entgangene Gewinn, den der Kläger ersetzt verlangt, weil der Kaufpreisanspruch entstanden, später aber herabgesetzt worden ist, nicht dadurch verursacht, daß die Beklagte etwa Falsches gesagt und der Kläger auf die Richtigkeit der Angaben vertraut hat. Der vorgetragene Sachverhalt gibt nichts dafür her, daß am 5. Dezember 1975 überhaupt ein Kaufvertrag mit S. (oder einem anderen Käufer) hätte abgeschlossen werden können, wenn die Beklagte erklärt hätte, keinen Erbschein zu besitzen, und die Beteiligten vor einer ungeklärten Rechtslage gestanden hätten. Es kommt daher gar nicht erst darauf an, ob S., wie die Beklagte behauptet, später überhaupt nur wegen Mängeln am Grundstück auf einer Ermäßigung des Kaufpreises bestand. Aus Verschulden bei der Anbahnung des Kaufvertrages kann der Kläger die Beklagte nach alledem wegen des um 12.000 DM geminderten Kaufpreisanteils nicht in Anspruch nehmen.

Zu demselben Ergebnis kommt man zu Lasten des Klägers auch dann, wenn man insoweit auf die mit Abschluß des Kaufvertrages entstandene, oben bereits erörterte Pflicht der Beklagten zur Mitwirkung an der Erfüllung des Kaufvertrages zurückgreift und berücksichtigt, daß

sie den Rücktritt des Käufers wohl verhindert haben würde, wenn sie früher nachgewiesen hätte, inzwischen die Erbschaft erworben zu haben. Denn die Frist, die der Käufer gesetzt hatte und nach deren Ablauf er sich vom Kaufvertrag zu lösen versuchte, war derart kurz, daß sich die Verkäufer weder auf den Rücktritt noch auf eine Minderung des Kaufpreises einzulassen brauchten. Der Kaufvertrag war im Februar 1976 noch lange Zeit nicht vollziehbar; seine Wirksamkeit hing davon ab, daß ein Abwesenheitspfleger und das Vormundschaftsgericht die Erklärungen genehmigten, die vorerst nur ein vollmachtloser Vertreter für einen in der DDR wohnhaften Mitverkäufer abgegeben hatte. Unklarheiten über den endgültigen Erwerb des Grundstücks bestanden daher für den Käufer ohnehin noch, so daß ihm zuzumuten war, den Verkäufern auch für den Legitimationsnachweis der Beklagten eine längere und angemessene Frist einzuräumen. Wenn sich unter diesen Umständen der

Kläger und die übrigen Verkäufer überhaupt wegen der Rücktrittserklärung des Käufers mit der Kaufpreisminderung abgefunden haben sollten, so ist das jedenfalls der Beklagten nicht einseitig anzulasten. Wegen des Anspruchs auf Zahlung der 12.000 DM nebst Zinsen haben die Vorinstanzen die Klage daher zu Recht abgewiesen.

Stimpel

Bundschuh

Dr. Schulze

Dr. Skibbe

Fleck