

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 51/76

URTEIL

Verkündet am

22. Juni 1977
H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Marie S [REDACTED], G [REDACTED] Platz [REDACTED],
W [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

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

gegen

den Grundstücksmakler Albert S c [REDACTED],
Z [REDACTED]straße [REDACTED] e, W [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juni 1977 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Knüfer, Rottmüller, Dr. Hoegen und Dehner

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 11. Februar 1976 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 23. März 1971 erteilte die Klägerin dem Beklagten einen bis zum 31. Dezember 1971 befristeten Vermittlungsauftrag zum Verkauf ihres in W [REDACTED] belegenen unbebauten Grundbesitzes (rund 13.000 qm); der Auftrag sollte eine Beratung über die Anlage des Verkaufserlöses (Errichtung von Mietwohnungen) einschließen.

Am 17. Dezember 1971 verkaufte die Klägerin mit Hilfe des Beklagten einen Teil ihres Grundbesitzes (etwa 10.000 qm) an die WHB-KG (eine Wohn- und Hochbauträgersgesellschaft); Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises sollten die Rechtskraft des Bebauungsplanes, die

- 3 -

Sicherung der Erschließung und die Umschreibung im Grundbuch sein; der Kaufpreis wurde zunächst mit 531.218,-- DM angenommen und betrug schließlich 539.994,-- DM.

Ebenfalls am 17. Dezember 1971 kaufte die Klägerin wiederum mit Hilfe des Beklagten von der B[REDACTED]-M[REDACTED] KG (einer Baufirma) ein im Bau befindliches, von der Verkäuferin noch fertigzustellendes 6-Familienhaus (ca. 515 qm) zum Preise von 509.375,-- DM; zu dessen Begleichung sollten je nach dem Baufortschritt bestimmte Raten einem Sonderkonto der Verkäuferin entnommen werden, auf das die Firma WHB - wie in dem ersten Vertrag vorgesehen - den von ihr geschuldeten Kaufpreis zu überweisen hatte; etwaige Schuldzinsen dieses Sonderkontos sollte die Klägerin übernehmen. Wie sich aus dem zweiten Verträge ergab, waren für die Zeit vom 13. Oktober bis 5. Dezember 1971 bereits insgesamt 285.000,-- DM an Kaufpreisraten fällig.

Die Umschreibung der von der Klägerin verkauften Flächen verzögerte sich bis zum 2. Februar 1973; der von der Firma WHB letztlich geschuldete Kaufpreis wurde erst am 27. März 1973 gezahlt. Das von der Klägerin erworbene Miethaus war bereits im Juni 1972 bezugsfertig; infolgedessen liefen bis zum 31. März 1973 auf dem Sonderkonto der Verkäuferin zu Lasten der Klägerin 48.119,97 DM Schuldzinsen auf.

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Erfüllung oder auf Schadensersatz in Anspruch. Nach ihrer Auffassung ist der Beklagte verpflichtet, persönlich dafür einzustehen, daß nicht ein Verkauf und Kauf der Grundstücke ohne jegliche Schuldzinsenbelastung (vom Beklagten zuge-



sicherter Tausch "schlicht um schlicht") oder mit einer Schuldzinsenbelastung von höchstens 7.000,-- DM (vom Beklagten ausdrücklich garantiert) stattgefunden habe. Der Beklagte schulde ihr also 48.119,97 DM, mindestens aber 41.119,97 DM. In gleicher Höhe sei ihr ein Schaden entstanden, weil der Beklagte sie schlecht beraten und nicht über die unterschiedlichen Kaufpreisfälligkeiten aufgeklärt habe. Wenn sie richtig unterrichtet worden wäre, hätte sie mit Sicherheit die beiden Verträge nicht wie geschehen abgeschlossen, sondern entweder die gleichzeitige Fälligkeit der Kaufpreise durchgesetzt oder von beiden Verträgen überhaupt abgesehen und sodann das eigene Grundstück über einen anderen Makler zu besseren Bedingungen verkauft.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung eines Teilbetrages von 20.000,-- DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin den Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Klägerin hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, der Beklagte habe sich gegenüber der Klägerin nicht ver-

pflichtet, persönlich dafür einzustehen, daß ein Grundstückstausch ohne jegliche Zuzahlung wirklich stattfindet ("schlicht um schlicht"); er habe auch nicht die Garantie dafür übernommen, daß die Schuldzinsen einen Betrag von 7.000,-- DM nicht übersteigen würden. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Infolgedessen kann offen bleiben, ob der Beklagte, falls er hiernach haften würde, der Klägerin den vollen oder den um die bis März 1973 aus der Vermietung des Familienhauses gezogenen Einnahmen (16.000,-- DM) gekürzten Betrag von 48.119,97 DM oder 41.119,97 DM zu zahlen hätte.

II. 1) Nach Auffassung des Oberlandesgerichts hat der Beklagte aber die ihm gegenüber der Klägerin obliegende vertragliche Beratungspflicht nicht ordnungsgemäß erfüllt. Die Verletzung dieser Pflicht begründe einen Anspruch der Klägerin auf Ersatz eines ihr etwa entstandenen und auf der Pflichtverletzung beruhenden Schadens. Ob auch ein gesetzlicher Ersatzanspruch (§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB) bestehe, könne offen bleiben, weil ein solcher Anspruch hier nicht weitergehe als der vertragliche Anspruch. Auch diese Ausführungen lassen keinen Rechtsirrtum erkennen.

2) Das Berufungsgericht hält indessen die Klageforderung für unbegründet, weil weder hinreichend dargetan noch erwiesen sei, daß die Klägerin durch die Pflichtverletzung des Beklagten einen Schaden erlitten habe. Diese Würdigung ist ebenfalls rechtsfehlerfrei.

a) Im ersten Rechtszuge hat die Klägerin den ihr durch die unzulängliche Beratung verursachten Schaden darin erblickt, daß hohe Schuldzinsen entstanden seien,

die anderenfalls überhaupt nicht oder lediglich in Höhe von 7.000,-- DM entstanden wären; eine Anrechnung der erzielten Mieten hat sie nicht in Betracht gezogen. Durch Beschluß vom 18. Oktober 1974 hat das Landgericht die Klägerin um Klarstellung gebeten, ob sie behaupten wolle, sie hätte sonst die gleichzeitige Fälligkeit beider Kaufpreise erreichen können oder die Verträge nicht wie geschehen abgeschlossen und anderweitig günstiger verkaufen und kaufen können. Daraufhin hat sich die Klägerin erneut auf die über 7.000,-- DM hinausgehende Mehrbelastung durch Schuldzinsen berufen und außerdem behauptet, sie hätte die gleichzeitige Fälligkeit der Kaufpreise durchsetzen können, anderenfalls nicht wie geschehen "getauscht", sondern ihren Grundbesitz über einen anderen Makler zu besseren Bedingungen verkauft. Nachdem der Zeuge Bötzel zur Frage, ob eine Koppelung beider Verträge durch gleichzeitige Fälligkeit der Kaufpreise möglich gewesen wäre, ausgesagt hatte, hat die Klägerin ihren Schaden nach wie vor in den hohen Schuldzinsen erblickt und behauptet, bei rechtzeitiger Aufklärung durch den Beklagten wären die beiden Verträge nicht geschlossen und ihre Grundflächen zu günstigeren Bedingungen verkauft worden. Nachdem der Zeuge Bo [REDACTED] zu der Frage, ob die Klägerin ihren Grundbesitz zu besseren Bedingungen hätte verkaufen können, vernommen worden war, hat das Landgericht die Klage auf Schadensersatz mit der Begründung abgewiesen, die Klägerin habe Grundlagen für eine Schadensberechnung oder eine Schadensschätzung nicht substantiiert dargelegt; es fehle an konkreten Anhaltspunkten, die dafür sprächen, daß ein Schaden mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit eingetreten sei. Die Klägerin habe nicht nachgewiesen, daß sie eine gleichzeitige Fälligkeit beider Kaufpreise hätte durchsetzen können; sie habe auch nicht genügend dargelegt, daß sie anstelle der tatsächlich geschlossenen beiden Verträge ihr Grundstück über

einen anderen Makler günstiger hätte verkaufen und ein anderes gleichwertiges Mehrfamilienhaus hätte kaufen können. Andere Tatsachen, die für einen durch die Pflichtverletzung des Beklagten entstandenen Schaden sprechen könnten, habe die Klägerin nicht vorgetragen.

Im zweiten Rechtszuge hat sich die Klägerin wiederum auf einen durch die Schuldzinsen verursachten Schaden von über 40.000,-- DM berufen und erneut behauptet, sie hätte die Verträge nicht wie geschehen abgeschlossen, sondern bessere Bedingungen ausgehandelt und anderenfalls die Verhandlungen abgebrochen. Durch Beschluß vom 20. November 1975 hat das Oberlandesgericht der Klägerin mitgeteilt, daß nach seiner Auffassung ein Schaden nur gegeben sei, wenn und soweit bei umfassender Aufklärung ein Vertrag zu anderen (günstigeren) Bedingungen erreicht worden wäre oder der Vertrag das Vermögen der Klägerin durch fehlende Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung nachteilig beeinflusst hätte. Hierauf hat die Klägerin vorgetragen, der Schaden bestehe in dem "Mehrpreis" von 41.119,97 DM; für die Entscheidung des Rechtsstreits sei allein entscheidend, daß sie nicht nur 7.000,-- DM, sondern 48.119,97 DM Zinsen gezahlt habe; demgegenüber verbiete sich die Frage, ob es möglich gewesen wäre, das Vertragswerk zu anderen Bedingungen abzuschließen, ob insbesondere die Vertragspartner der Klägerin zu anderen Bedingungen abgeschlossen hätten.

b) Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Oberlandesgericht aufgrund dieses Vortrages der Klägerin zu dem Ergebnis gelangt ist, ein Schaden sei nicht festzustellen. Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht weder den Schadensbegriff ver-

kannt noch § 286 ZPO oder Beweisregeln verletzt. Ohne Rechtsirrtum ist der Tatrichter davon ausgegangen, daß die Klägerin zu den tatsächlich ausgehandelten Bedingungen nicht abgeschlossen hätte. Die Möglichkeit, durch weitere Verhandlungen günstigere Bedingungen zu erzielen, ist nach dem vorstehend wiedergegebenen Vorbringen der Klägerin auszuschließen. Wären die Grundstücksverträge überhaupt nicht abgeschlossen worden, so ist nicht dargetan, daß die Klägerin durch deren gleichwohl erfolgten Abschluß eine Vermögenseinbuße erlitten hat. Das Oberlandesgericht weist zutreffend darauf hin, daß von einer solchen Einbuße nur gesprochen werden könnte, wenn das erworbene Miethaus kein "angemessenes Äquivalent für die hingeggebenen Flächen und die sonstigen Aufwendungen (z. B. Zinsen)" der Klägerin gewesen wäre. Mit Recht hat hier der Tatrichter beanstandet, daß der Vortrag der Klägerin insoweit trotz gerichtlichen Hinweises nicht näher substantiiert worden ist, und ohne Verfahrensverstöß von der Einholung eines Sachverständigengutachtens abgesehen. Das Berufungsgericht hat ein Eingehen der Klägerin auf die Frage vermißt, wie sie die Verkehrswerte sieht. Der Tatrichter mußte hier auch nicht, wie die Revision meint, nach der Lebenserfahrung davon ausgehen, daß der Wert des Miethauses dem vereinbarten Preis entsprach.

III. Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin erkennen läßt, ist die Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Grell

Knüfer

Rottmüller

Dr. Hoegen

RiBGH Dehner
kann urlaubs-
halber nicht
unterschreiben.

Dr. Grell