

BUNDESGERICHTSHOF

111

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 131/90

URTEIL

Verkündet am:
16. Mai 1991
Thiesies
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rechtsanwalt Dr. Jürgen P. [REDACTED],
N. [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

Renate I. [REDACTED],
L. [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

WII

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Mai 1991 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Dr. Schmitz, Dr. Kreft, Kirchhof und Dr. Melullis

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. Mai 1990 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 16. März 1989 wird zurückgewiesen.

Die Kosten beider Rechtsmittelzüge fallen der Klägerin zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin richtete in gemieteten Räumen eine Imbißstube ein und veräußerte sie am 24. November 1981 für 67.800 DM an eine Frau P[REDACTED]. Gleichzeitig schloß sie mit der Käuferin einen Untermietvertrag. Am 25. November 1981 unterzeichnete die Klägerin eine von dem Makler, der den

Verkauf vermittelt hatte, entworfenen Erklärung folgenden Wortlauts: "Hiermit bestätige ich, daß ich auf meinen Hauptmietvertrag verzichten werde, sobald zwischen der Familie P██████ und Frau Anita K██████ ein Mietvertrag über die Imbißstube "Zum L██████" Df. R██████straße ███████ zustande gekommen ist." Frau P██████ zahlte auf den vereinbarten Kaufpreis nur 13.000 DM und eröffnete den Grillimbiß am 15. Dezember 1981. Am 11. Januar 1982 schloß sie mit der Hauseigentümerin einen eigenen Mietvertrag.

Am 19. Januar 1982 beauftragte die Klägerin den beklagten Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung ihrer Interessen. Dieser wies in einem Schreiben vom 20. Januar 1982 die Hauseigentümerin darauf hin, daß die Klägerin ihr gegenüber nicht auf die Rechte aus dem Hauptmietvertrag verzichtet habe, sondern einen derartigen Verzicht lediglich der Käuferin in Aussicht gestellt habe. Außerdem setzte er der Käuferin für die Zahlung des restlichen Kaufpreises eine Nachfrist bis zum 31. Januar 1982 und kündigte für den Fall der Nichtzahlung die Ablehnung der Vertragserfüllung an. Am 8. Februar 1982 kündigte der Beklagte den Untermietvertrag fristlos, am 2. April 1982 erklärte er den Rücktritt vom Kaufvertrag. Der Beklagte führte insgesamt fünf Prozesse namens der Klägerin gegen die Käuferin P██████, in denen er unter anderem Räumung des Geschäftslokals sowie Zahlung einer Nutzungsentschädigung verlangte. Die Rechtsstreitigkeiten wurden überwiegend zum Nachteil der Klägerin entschieden, ein Prozeß endete mit einem umfassenden Vergleich.

Die Klägerin wirft dem Beklagten die Verletzung anwaltlicher Sorgfaltspflichten vor und verlangt von ihm Ersatz



des restlichen Kaufpreises für die Imbißstube sowie Erstattung der Kosten der Vorprozesse. Das Landgericht hat die auf Zahlung von 120.946,19 DM gerichtete Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat sie dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat der Beklagte die ihm obliegenden anwaltlichen Sorgfaltspflichten nicht hinreichend beachtet: Bei Mandatserteilung hätten ihm zwei Handlungsalternativen zur Verfügung gestanden. Er hätte entweder auf Vertragserfüllung bestehen und den restlichen Kaufpreis einklagen können, oder er hätte - wie geschehen - den Rücktritt vom Kaufvertrag erklären können. Daß der Beklagte den zweiten Weg gewählt habe, sei ihm als schuldhafter Pflichtverstoß vorzuwerfen. Er habe dabei nicht bedacht, daß die Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses wegen der Verzichtserklärung der Klägerin vom 25. November 1981 auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen würde. Mit dieser Erklärung habe die Klägerin - wie die damit befaßten Gerichte später zutreffend entschieden hätten - endgültig ihre Rechte aus dem Mietvertrag über die Geschäftsräume aufgegeben. Dadurch habe sie die Möglichkeit verloren, die Imbißstube zurückzuverlangen und sie anderweitig zu veräußern.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der um eine Beratung ersuchte Rechtsanwalt zu einer umfassenden und möglichst erschöpfenden Belehrung seines Auftraggebers verpflichtet. Er hat dem Mandanten diejenigen Schritte anzuraten, die zu dem erstrebten Ziel zu führen geeignet sind, und Nachteile für den Auftraggeber zu verhindern, soweit solche voraussehbar und vermeidbar sind. Dazu hat er dem Auftraggeber den relativ sichersten und gefahrlosesten Weg vorzuschlagen und ihn über mögliche Risiken aufzuklären, damit der Mandant zu einer sachgerechten Entscheidung in der Lage ist (Senatsurt. v. 22. Oktober 1987 - IX ZR 175/86, NJW 1988, 563, 566; v. 10. März 1988 - IX ZR 194/87, NJW 1988, 2113, jeweils m.w.N.).

2. Gegen diese Pflichten hat der Beklagte nicht verstoßen. Dies hat bereits das Landgericht im einzelnen überzeugend dargelegt.

a) Die Klägerin wollte seinerzeit die Imbißstube in dem Zustand, in dem sie sie verkauft hatte, zurückerhalten, um sie entweder selbst zu betreiben oder anderweit günstig zu veräußern. Damit wollte sie einer langwierigen Auseinandersetzung über die von der Käuferin erhobenen Mängelrügen aus dem Wege gehen, mit der sowohl bei einer Kaufpreisklage als

auch bei einer Klage auf Zahlung von Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu rechnen war. Für eine Rückabwicklung des Vertrages sprach auch der Umstand, daß die Klägerin damals Zweifel an der Zahlungsfähigkeit der Käuferin hegte und befürchtete, daß sie ein der Kaufpreisklage stattgebendes Urteil nicht würde mit Erfolg vollstrecken können.

b) Dieses verständliche und berechtigte Ziel der Klägerin ließ sich nur durch einen Rücktritt vom Kaufvertrag und eine Kündigung des Untermietvertrages erreichen. Bei diesem Vorgehen konnten die Mängelrügen der Käuferin zwar ebenfalls von Bedeutung sein, weil sie einen Verzug mit der Kaufpreiszahlung und damit die Berechtigung des Rücktritts in Frage stellen konnten. Diese Gefahr war aber als gering zu veranschlagen, weil die Mängelrügen nach Darstellung der Klägerin insgesamt unbegründet waren und deshalb unschwer nachzuweisen sein würde, daß sie jedenfalls nicht die Zurückhaltung des gesamten Restkaufpreises rechtfertigen konnten.

c) Der einzige Unsicherheitsfaktor für den vom Beklagten gewählten Weg der Rückabwicklung war die Verzichtserklärung der Klägerin vom 25. November 1981. Der Beklagte hat jedoch seine Sorgfaltspflichten nicht verletzt, indem er nicht vorausgesehen hat, daß die Gerichte hierin eine endgültige Aufgabe aller Rechte aus dem Hauptmietverhältnis sehen würden. Denn es gab gute Gründe für die gegenteilige Auffassung. Schon der Wortlaut der Erklärung sprach dafür, daß die Klägerin einen Verzicht auf die Rechte aus dem Hauptmietvertrag lediglich in Aussicht stellte. Von Bedeutung ist sodann, daß die Erklärung vom 25. November 1981

nicht für die Hauseigentümerin, sondern für die Käuferin bestimmt war. Der Makler sollte sie unter bestimmten Voraussetzungen der Käuferin übergeben. Vor allem aber sprach die erkennbare Interessenlage der Klägerin dagegen, daß sie bereits am 25. November 1981 gegenüber der Hauseigentümerin auf ihre Rechte aus dem Hauptmietvertrag verzichten wollte, ehe sie von der Käuferin den vereinbarten Kaufpreis erhalten hatte. Dies hat der Beklagte auch in seinem Schreiben vom 20. Januar 1982 sogleich der Hauseigentümerin gegenüber klargestellt.

d) Da die Bestätigung vom 25. November 1981 noch keinen Verzicht auf die Rechte aus dem Hauptmietvertrag enthält, blieb der am 11. Januar 1982 zwischen der Käuferin und der Hauseigentümerin geschlossene Mietvertrag so lange in der Schwebe, bis die Klägerin gegenüber der Hauseigentümerin endgültig auf die Rechte aus dem Hauptmietvertrag verzichtete.

Bei dieser Sachlage war der Beklagte nicht verpflichtet, der Klägerin von der von ihr gewünschten Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses abzuraten.

Aus diesem Grunde läßt sich das Berufungsurteil mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten.

III.

Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar.

In den Tatsacheninstanzen hat die Klägerin dem Beklagten weiterhin vorgeworfen, er habe den Sachverhalt rechtlich nicht zutreffend eingeordnet und übersehen, daß nicht ein tätiger Gewerbebetrieb, sondern lediglich das Inventar des Ladenlokals Gegenstand des Kaufvertrages vom 24. November 1981 gewesen sei.

Auch dieser Vorwurf ist nicht begründet. Der Bundesgerichtshof hat zwar in einem der von der Klägerin geführten Prozesse entschieden, Gegenstand des zwischen den damaligen Parteien geschlossenen Vertrages sei nicht die Veräußerung eines bereits verbend tätigen Gewerbebetriebes, sondern nur das zum Betrieb der Imbißstube erforderliche Inventar gewesen, wenn auch in eingebautem und gebrauchstauglichem Zustand (Urt. v. 16. Mai 1984 - VIII ZR 18/83, NJW 1984, 2937, 2938). Daraus läßt sich jedoch kein Vorwurf gegen den Beklagten herleiten. Die Klägerin hat ausdrücklich eingeräumt, daß der Beklagte ihre Informationen in tatsächlicher Hinsicht jeweils richtig vorgetragen hat. Sie hat weiterhin eingeräumt, daß sie in der Auseinandersetzung mit der Käuferin stets den Standpunkt vertreten hat, sie habe dieser einen betriebsbereiten Gewerbebetrieb verkauft und nicht nur das dafür benötigte Inventar. Der Beklagte war aus Rechtsgründen nicht gehindert, diesen Standpunkt in den für die

Klägerin geführten Prozessen zu übernehmen. Ob Gegenstand eines Kaufvertrages ein gewerbliches Unternehmen als Inbegriff von Rechts- und Sachgesamtheiten oder nur das für den Betrieb des Unternehmens benötigte Inventar ist, beurteilt sich aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles (vgl. BGH, Urt. v. 2. März 1988

- VIII ZR 63/87, NJW 1988, 1668, 1669; v. 14. Juni 1989
- VIII ZR 176/88, BGHR BGB § 433 Abs. 1 - Geschäftsverkauf 3). Der Umstand, daß ein Betrieb noch nicht werbend tätig war, schließt es nicht von vornherein aus, daß die Parteien eines Kaufvertrages den Betrieb in seiner Gesamtheit und nicht nur die einzelnen Inventarstücke als Gegenstand des Vertrages ansehen. Im vorliegenden Fall kommt noch hinzu, daß in den von der Klägerin gemieteten Räumen bereits vorher ein Imbiß betrieben worden war, den die Klägerin lediglich während ihres Umbaus stillgelegt hatte.

11

Da weitere Pflichtverletzungen des Beklagten nicht ersichtlich sind, hat das Landgericht die Klage zu Recht abgewiesen. Deshalb ist sein Urteil wiederherzustellen.

Merz

Schmitz

Kreft

Kirchhof

Melullis