

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

IX ZR 141/96

Verkündet am:  
27. November 1997  
Bürk  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein

---

BGB § 252

Zum Ersatz entgangenen Gewinns in der Anwaltshaftung.

BGH, Urt. v. 27. November 1997 - IX ZR 141/96 - OLG Dresden  
LG Dresden

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. November 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Paulusch und die Richter Dr. Kreft, Dr. Fischer, Dr. Zugehör und Dr. Ganter

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 3. Juni 1996 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an den 2. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Die Klägerin und ihr inzwischen verstorbener, von der Klägerin allein beerbter Ehemann, beide Bürger der ehemaligen DDR, waren Eigentümer eines Grundstücks mit 1.254 qm (Flurstück 503/7; im folgenden: größeres Grundstück) in Dresden. Sie betrieben darauf eine Gärtnerei. Von der Stadt Dresden

- 3 -

kaufte die Klägerin am 21. Januar 1991 ein Nachbargrundstück mit 453 qm (Flurstück 995/2; im folgenden: kleineres Grundstück) hinzu. Der Kaufpreis belief sich auf 3.624 DM; jedoch wurde der Stadt das Recht vorbehalten, die Differenz zu dem auf den 30. September 1997 noch zu ermittelnden Verkehrswert nachzufordern. Der Stadt wurde ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Die Vertragsparteien erklärten die Auflassung; außerdem wurde der Klägerin eine Eigentumserwerbsvormerkung bewilligt.

Mit notarieller Urkunde vom 20. Januar 1992 boten die Klägerin und ihr Ehemann (im folgenden: die Klägerin) beide Grundstücke lastenfrei der D. C. GmbH (im folgenden: DC) für 900 DM pro qm zum Erwerb an. Unter Ziffer V der Urkunde war bestimmt:

"An dieses Angebot hält sich der Anbietende bis zum Ablauf des 30. September 1992 einschließlich gebunden. Die Frist zur Annahme verlängert sich ohne ausdrückliche Erklärung der Anbietenden um jeweils weitere vier Wochen, wenn bis zu dem vorgenannten Termin

- die Erschienene zu 2. (= Klägerin) nicht als Eigentümer des Flurstücks 995/2 im Grundbuch eingetragen ist
- die Stadt Dresden der Löschung des zu ihren Gunsten vereinbarten Vorkaufsrechts in grundbuchgemäßer Form nicht zugestimmt hat,
- die Baugenehmigung für die Bebauung der Flurstücke mit einem Hotel nicht erteilt ist.

Die Angebotserklärung (gemeint ist offenbar: die Annahmeerklärung) kann jedoch spätestens am 31. Dezember 1994 erklärt werden."



DC verpflichtete sich zur Annahme des Angebots. Diese Verpflichtung sollte unter denselben Voraussetzungen, die zur Verlängerung der Annahmefrist führten, nicht gelten. Die Klägerin bewilligte DC die Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

Inzwischen hatte die Stadt für das kleinere Grundstück einen Betrag von 50.776 DM nachgefordert. Die Klägerin fühlte sich wegen des anderweitigen Erwerbs eines Grundstücks in Weinböhla mit einem noch zu errichtenden Wohnhaus finanziell beengt. Deshalb nahm sie die anwaltliche Hilfe des Beklagten in Anspruch. Insbesondere sollte der Beklagte der Klägerin dazu verhelfen, ihre Ansprüche gegen DC schneller durchzusetzen, oder - falls dies nicht gelingen sollte - sich aus der Bindung an das Verkaufsangebot zu lösen.

In einem Gespräch mit Vertretern der DC am 30. September 1992 und nochmals mit Schreiben vom 1. Oktober 1992 widersprach der Beklagte namens der Klägerin - die inzwischen mit dem Kaufmann H. einen weiteren Interessenten für das größere Grundstück hatte - einer Verlängerung der Bindungsfrist über den 30. September 1992 hinaus. Bezüglich des kleineren Grundstücks erklärte die Stadt Dresden wegen der anhaltenden Zahlungsverweigerung der Klägerin am 5. Oktober 1992 den Rücktritt vom Kaufvertrag. Dieser wurde später rückabgewickelt. Am 8. Oktober 1992 verkaufte die Klägerin das größere Grundstück an H. Für die DC und H. wurden - in dieser Reihenfolge - Vormerkungen im Grundbuch eingetragen. Am 13. April 1993

nahm DC das Verkaufsangebot der Klägerin bezüglich des ihr verbliebenen größeren Grundstücks an. Der Kaufvertrag mit H. wurde nicht durchgeführt. Vielmehr einigte sich die Klägerin - die inzwischen das dem Beklagten erteilte Mandat gekündigt hatte - später mit DC über eine Herabsetzung des Kaufpreises, damit jene von der Geltendmachung eines angeblichen Zurückbehaltungsrechts - wegen der für H. eingetragenen nachrangigen Vormerkung - Abstand nahm.

Die Klägerin hat den Beklagten wegen Verletzung seiner anwaltlichen Pflichten auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 1.005.828,61 DM verklagt. Das Landgericht hat der Klage unter Abweisung im übrigen in Höhe von 347.924 DM (entgangener Gewinn aus der nicht zustande gekommenen Weiterveräußerung des kleineren Grundstücks) stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit ihrer Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

#### Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, der Beklagte habe seine anwaltlichen Pflichten nicht verletzt. Er habe die Klägerin insbesondere nicht über mögliche rechtliche Konsequenzen ihrer Handlungsweise aufklären müssen, weil keine rechtlichen Fragen mehr aufzuklären gewesen seien. Vielmehr habe eine reine Willensentscheidung getroffen werden müssen, deren tatsächliche Folgen der Klägerin bekannt gewesen seien. Für sie habe es zwei Alternativen gegeben: Sie habe den Vertrag mit DC durchführen oder dieses Verhältnis lösen und den Grundbesitz anderweitig verkaufen können. Die zweite Möglichkeit - für deren Realisierung das kleinere Grundstück nicht benötigt worden sei - habe der Klägerin deshalb offengestanden, weil sie durch Nichtzahlung des Restkaufpreises an die Stadt Dresden das Angebot an DC habe zum Erlöschen bringen können. Dasselbe Ergebnis habe die Klägerin durch die ausdrückliche Erklärung gegenüber DC, daß einer Verlängerung des Angebots über den 30. September 1992 hinaus widersprochen werde, erreichen können. Welcher Weg sich für die Klägerin empfohlen habe, sei keine rechtliche und nicht einmal eine rein wirtschaftliche, sondern auch eine Frage der Risikobereitschaft, der Geduld und der Finanzkraft gewesen.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Der Beklagte hätte der Klägerin anraten müssen, den Vertrag mit der Stadt Dresden über den Kauf des kleineren Grundstücks zu erfüllen, damit sie als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen werden und so die erste Voraussetzung für die Annahme des DC unterbreiteten Vertragsangebots schaffen konnte.

a) Das Berufungsgericht hat fälschlich angenommen, die beiden von ihm dargestellten Alternativen seien rechtlich gleichwertig gewesen. In Wirklichkeit war die Klägerin auf den Erwerb des kleineren Grundstücks deswegen angewiesen, weil sie dieses DC zum Kauf angeboten hatte und sich bis längstens 31. Dezember 1994 von diesem Angebot nicht einseitig lösen konnte.

aa) Die Vorstellung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe sich von ihrem Angebot insgesamt lösen können, indem sie das kleinere Grundstück, dessen Verkauf sie DC angeboten hatte, zu erwerben unterließ, ist rechtlich nicht haltbar. Zum einen machte der Umstand, daß die Klägerin der DC Eigentum am kleineren Grundstück nicht verschaffen konnte, ihr darauf bezogenes bindendes Angebot nicht gegenstandslos und hinderte

DC nicht an der Annahme dieses Angebots; im Falle der Annahme hätte DC wegen eines Unvermögens der Klägerin zur Erfüllung ihrer Verpflichtung Schadensersatz verlangen können. Zum anderen blieb das Angebot zur Veräußerung des größeren Grundstücks von dem Eigentumserwerb des kleineren durch die Klägerin unberührt. Denn bei Ausfall einer der drei im Verkaufsangebot genannten Voraussetzungen war DC zwar nicht mehr verpflichtet, wohl aber berechtigt, das Angebot beschränkt anzunehmen. Wie der spätere Verkauf an H. deutlich macht, war die Klägerin auch durchaus gewillt, dieses Grundstück allein zu veräußern; ebenso zeigt das spätere Verhalten von DC, daß sie das größere Grundstück auch dann erwerben wollte, wenn die Klägerin ihr das kleinere nicht mehr verschaffen konnte.

bb) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts war die Klägerin nach dem Vertrag vom 20. Januar 1992 auch nicht befugt, der Verlängerung des Angebots über den 30. September 1992 hinaus zu "widersprechen". Zwar obliegt die Auslegung von Individualerklärungen grundsätzlich dem Tatrichter. Im vorliegenden Fall ist sie für den Senat aber nicht bindend, weil dabei allgemein anerkannte Auslegungsregeln unbeachtet geblieben sind (vgl. BGH, Urt. v. 6. Mai 1997 - IX ZR 136/96, ZIP 1997, 1151, 1152). Zu den anerkannten Auslegungsregeln gehört es, daß in erster Linie der von den Parteien gewählte Wortlaut der Vereinbarung und der dem Wortlaut zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille zu berücksichtigen ist (BGHZ 121, 13, 16; BGH, Urt. v. 31. Januar 1995 - XI ZR 56/94, NJW 1995, 1212, 1213). In der Vereinbarung, daß sich

die Annahmefrist bei Nichteintritt bestimmter Voraussetzungen "automatisch" verlängert, liegt nicht zugleich die Vereinbarung der Widerruflichkeit des Angebots. Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Widerruflichkeit folge daraus, daß es andernfalls der Frist bis zum 30. September 1992 nicht bedurft hätte, daß das Angebot vielmehr gleich bis zum 31. Dezember 1994 hätte befristet werden können, verstößt gegen den Grundsatz einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung, einer ebenfalls allgemein anerkannten Auslegungsregel (vgl. BGH, Urt. v. 6. Mai 1997 aaO). Die Befristung bis zum 30. September 1992 und die Verlängerung der Annahmefrist um jeweils weitere vier Wochen hatten den Zweck, DC zur raschen Entschließung, ob sie annimmt oder nicht, anzuhalten, falls vor dem 31. Dezember 1994 sämtliche Voraussetzungen erfüllt waren.

Auch die zusätzlichen Argumente der Revisionserwiderung sind nicht geeignet, die Auslegung des Berufungsgerichts zu stützen: Die Verlängerung der Annahmefrist um "jeweils" weitere vier Wochen ergab auch dann Sinn, wenn die Klägerin die Bindung nicht "jeweils" auch durch "Widerrufserklärung" beenden konnte; mit der im Vertrag gewählten Formulierung wurde nämlich erreicht, daß die Klägerin längstens noch vier Wochen nach Erfüllung der genannten Voraussetzungen an ihr Angebot gebunden blieb. Schließlich gibt der Ausdruck, daß die "Frist zur Annahme" sich nach dem 30. September 1992 unter bestimmten Umständen verlängern sollte, nichts dafür her, daß das Angebot ab diesem Zeitpunkt lediglich "freibleibend" habe

fortbestehen sollen. Denn die Bestimmung einer Annahmefrist (vgl. § 148 BGB) bedeutet zugleich, daß der Antragende für dieselbe Zeit an sein Angebot gebunden ist. Andernfalls ginge das Recht des Angebotsempfängers zur Annahme ins Leere.

cc) Wenn eine Auslegung des Vertrages, wie sie das Berufungsgericht für möglich gehalten hat, in Betracht gekommen wäre, hätte es jedenfalls als rechtlich höchst riskant angesehen werden müssen, sich von dem Vertragsangebot loszusagen. Der Beklagte will selbst erkannt haben, daß die Auslegungsfrage zweifelhaft war und "nicht mehr als eine Chance" bot (S. 10 der Klageerwiderung, S. 12 der Berufungsbegründung). Dabei wurden die Folgen nicht berücksichtigt, falls die Gerichte das Angebot für bindend und unwiderruflich erachteten. Es kamen dann - worauf die Revision zutreffend hinweist - Schadensersatzansprüche der DC in Betracht, die für die Klägerin ruinös sein konnten.

b) Außerdem hätte der Beklagte auf die wirtschaftlichen Nachteile hinweisen müssen, die der Klägerin drohten, wenn sie sich auf das Geschäft mit H. einließ. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist ein Rechtsanwalt kraft des Anwaltsvertrages verpflichtet, die Interessen seines Auftraggebers nach jeder Richtung und umfassend wahrzunehmen (BGH, Urt. v. 5. November 1987 - IX ZR 86/86, NJW 1988, 486, 487; v. 17. Dezember 1987 - IX ZR 41/86, NJW 1988, 1079, 1080). Er muß den Mandanten auch über konkrete wirtschaftliche Gefahren der beabsichtigten Vorgehensweise und

die erforderlichen Vorsichtsmaßnahmen aufklären (BGH, Urt. v. 12. Juli 1960 - III ZR 89/59, VersR 1960, 932, 933; v. 14. Januar 1993 - IX ZR 76/92, NJW 1993, 1325, 1326).

Wie im Vorstehenden ausgeführt, war die einseitige Abstandnahme von dem Vertragsangebot an DC mit dem - auch in wirtschaftlicher Hinsicht beachtlichen - Risiko einer Schadensersatzpflicht behaftet. Außerdem entging der Klägerin die Aussicht auf einen Gewinn in Höhe von immerhin 347.000 DM, weil nur DC auch das kleinere Grundstück kaufen wollte.

Der Verkauf des größeren Grundstücks an H. brachte keine Vorteile, welche diese Risiken aufgewogen hätten. Die Hoffnung, daß beim Verkauf des Grundstücks an H. der Kaufpreis schneller "fließen" würde, war trügerisch. Der Kaufpreis wurde erst fällig, wenn alle Lasten in Abt. II und III gelöscht waren. Daß die Eigentumserwerbsvormerkung zugunsten der DC noch eingetragen werden würde, war abzusehen. Es gab keine Anhaltspunkte dafür, daß DC freiwillig dem Konkurrenten H. den Vorrang einräumen würde oder gar das Interesse an dem Objekt verloren hatte. Wegen der zu erwartenden und später auch tatsächlich eingetragenen Vormerkung mußte DC auf Abgabe einer Löschungsbewilligung verklagt werden. Davon geht auch das Berufungsgericht aus. Der Beklagte hat eine derartige Klage am 30. Juni 1993 eingereicht. Wenn diese nicht von dem neuen Prozeßbevollmächtigten der Klägerin zurückgenommen worden wäre, hätte der erste Termin am 20. Januar 1994 stattgefunden.

Davon abgesehen war keineswegs gesichert, daß der Vertrag mit H. überhaupt durchgeführt werden konnte. Der Ausgang des Lösungsrechtsstreits mit DC war zumindest mit Risiken belastet. Selbst wenn die Klägerin letztlich obsiegt hätte, mußte damit gerechnet werden, daß H., falls sich das Verfahren hinzog, das Interesse verlieren und Ansprüche aus § 326 BGB geltend machen würde. Die Klägerin hatte angegeben, sie könne über das Grundstück frei verfügen. Demgemäß war der Anspruch H. auf lastenfreie Übertragung sofort fällig.

2. Der Pflicht zur Beratung über diese Risiken ist der Beklagte schuldhaft nicht gerecht geworden. Er hat eingeräumt, daß er die Klägerin auf die - in Wirklichkeit kaum gegebene - "Chance" aufmerksam gemacht hat, sich von dem Vertragsangebot an DC zu lösen. Daß er die Risiken wahrheitsgemäß dargestellt habe, hat er selbst nicht behauptet. Der Beklagte will zwar "immer wieder" darauf hingewiesen haben, daß die Klägerin den Nachforderungsbetrag für das kleinere Grundstück an die Stadt Dresden bezahlen solle. Er hat aber nicht vorgetragen, Einwände erhoben zu haben, als sich die Klägerin im Anschluß an das Gespräch vom 30. September 1992 - angeblich "spontan" und ersichtlich in Verkennung der Risiken - zum Verkauf an H. entschloß, wodurch der Erwerb des kleineren Grundstücks überflüssig wurde. Im übrigen hat das Berufungsgericht die Behauptung des Beklagten, die Klägerin sei finanziell gar nicht in der Lage gewesen, das kleinere Grundstück zu erwerben, für widerlegt erachtet.

III.

Das Berufungsurteil ist auch nicht aus anderen Gründen richtig (§ 563 ZPO).

1. Wenn der Beklagte die Klägerin zutreffend über die rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken der verschiedenen denkbaren Handlungsweisen belehrt hätte, wäre sie - entsprechend dem Grundsatz vom beratungsrichtigen Verhalten (BGHZ 123, 311, 314 ff; BGH, Urt. v. 17. November 1994 - IX ZR 208/93, WM 1995, 212, 213) - bestrebt gewesen, die Voraussetzungen für das Zustandekommen des Vertrages mit DC und dessen Durchführung zu schaffen. Sie hätte deshalb den Nachforderungsbetrag an die Stadt Dresden bezahlt. Dazu wäre sie nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in der Lage gewesen.

2. Allerdings steht damit noch nicht fest, daß der Klägerin der Gewinn beim Weiterverkauf des kleineren Grundstücks an DC infolge des pflichtwidrigen Verhaltens des Beklagten entgangen ist. Dies wäre nur der Fall, wenn die Klägerin bei pflichtgemäßem Verhalten des Beklagten den Gewinn wahrscheinlich (§ 252 Satz 2 BGB; § 287 ZPO) erzielt hätte. Eine derartige Feststellung setzt voraus, daß der Verkauf an DC zu den ursprünglichen Konditionen zustande gekommen wäre. Nach dem Vertrag vom 20. Januar 1992 durfte sich die Klägerin dessen

auch nach ihrer Eintragung als Eigentümerin des kleineren Grundstücks im Grundbuch nur sicher sein, wenn zusätzlich das Vorkaufsrecht der Stadt entfiel und eine Genehmigung für die Bebauung der Grundstücke mit einem Hotel erteilt wurde. Nach dem beiderseitigen Vortrag wird die Stadt Dresden das kleinere Grundstück nunmehr unmittelbar an DC verkaufen. Ob jedoch die Baugenehmigung erteilt worden ist oder noch erteilt werden wird, ist ungeklärt. Insofern bedarf es noch ergänzenden Vortrags der Parteien und entsprechender Feststellungen.

Falls solche Feststellungen nicht getroffen werden können, kann der Anspruch auf Ersatz des entgangenen Gewinns gleichwohl begründet sein. Verzichtete die Stadt Dresden nicht auf ihr Vorkaufsrecht und/oder wurde die Baugenehmigung nicht erteilt, entfiel bis zum 31. Dezember 1994 zwar die Verpflichtung der DC zur Annahme des Angebots, nicht aber die dahingehende Berechtigung. DC war an dem Objekt offenbar auch unter Abstrichen an den zunächst verlangten Voraussetzungen interessiert. Nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand ist deshalb nicht auszuschließen, daß sich DC das Objekt auch dann nicht hätte entgehen lassen, wenn die Klägerin ihr beide Grundstücke nur ohne Baugenehmigung hätte verschaffen können. Auch insofern bedarf es, falls die eine oder andere der Voraussetzungen für die Annahmepflicht fehlen sollte, weiterer Feststellungen.

IV.

Das angefochtene Urteil ist aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist zur Nachholung der erforderlichen Feststellungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

Paulusch

Kreft

Fischer

Zugehör

Ganter