

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. März 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Paulusch und die Richter Dr. Kreft, Stodolkowitz, Kirchhof und Dr. Fischer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 20. Juni 1997 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

H. H., der Beklagte zu 2, und seine Brüder W. und R. H. waren in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer eines Grundstücks in B.-T. W. H. wurde von der Beklagten zu 1, seiner Ehefrau, R. H. von dem jetzigen Beklagten zu 3 beerbt. Die Erbanteile von H. und R. H. wurden von den Behörden der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik wegen sogenannter Republikflucht

in Volkseigentum überführt. Mit Bescheid des zuständigen Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 11. November 1994 wurden die Miteigentumsanteile an die Berechtigten zurückübertragen. Am 25. Oktober 1991 wurde ein Grundstückskaufvertrag notariell beurkundet, mit dem die Brüder H. das Grundstück für 620.000 DM an die K. S.-H. Büro für Bauplanung und Bau-durchführung GmbH in B. verkauften. Da die Käuferin die von ihr zur Sicherung des Kaufpreisanspruchs zu hinterlegende Bankbürgschaft nicht fristgerecht beibrachte, kam es nicht zur Durchführung des Vertrages. Vielmehr schlossen die Brüder H. mit K. S.-H., dem Geschäftsführer der früheren Käuferin, am 19. Januar 1993 einen weiteren notariellen Kaufvertrag, der demjenigen vom 25. Oktober 1991 inhaltlich weitgehend entsprach. In einer notariellen Zusatzvereinbarung ebenfalls vom 19. Januar 1993 wurde der Käufer von der im Kaufvertrag enthaltenen Verpflichtung, bis zum 31. Januar 1993 eine Bankbürgschaft über 620.000 DM zur Sicherung des Kaufpreisanspruchs zu hinterlegen, gegen monatliche Zahlung von 2.583,33 DM (1/12 von 5 % Jahreszinsen auf den Kaufpreisanspruch) befreit; der Käufer verpflichtete sich, "alles zu tun zur Durchsetzung einer baldmöglichen Restitution des Grundstückes" und insoweit anfallende Vertretungskosten der Verkäufer bis zu einer Höhe von 10.000 DM zu tragen. Ferner übernahm der Käufer im Zusammenhang mit dem Abschluß des Kaufvertrages entstandene Anwaltskosten von 8.050 DM und einen Betrag von 25.833,30 DM als "pauschalen Ausgleich" für das Zustandekommen der Vereinbarung. Bei Abschluß der beiden Verträge vom 19. Januar 1993 waren die Brüder H. durch eine vollmachtlose Angestellte vertreten.

- 4 -

Im März 1993 beauftragte W. H. den Kläger, die Restitutionsansprüche von H. und R. H. durchzusetzen und sämtliche Brüder bei den Verkaufsverhandlungen und notariellen Verträgen zu vertreten. Der Kläger teilte dem Käufer S.-H. mit, die Verkäufer würden den für sie ungünstigen Kaufvertrag nicht genehmigen. Am 1. Dezember 1993 verkaufte der Kläger für die Eigentümer das Grundstück an die I. Z. Hausverwaltungs- und Immobilien GmbH in B. zu einem Kaufpreis von 470.000 DM.

Mit der Klage hat der Kläger von den Beklagten Zahlung von Anwaltsgebühren in Höhe von insgesamt rund 17.300 DM verlangt. Die Beklagten haben im Wege der Widerklage Schadensersatzansprüche in Höhe von gut 209.000 DM geltend gemacht. Diese haben sie vornehmlich darauf gestützt, daß es nur deshalb nicht zur Durchführung des Kaufvertrages vom 19. Januar 1993 gekommen sei, weil der Kläger dem Miterben W. H. vorgespiegelt habe, der Käufer S.-H. sei illiquide.

Das Landgericht hat die Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage und der Widerklage verurteilt, an den Kläger insgesamt 9.324,10 DM nebst Zinsen zu zahlen. Auf die Berufung der Beklagten, die nunmehr ihren Schaden auf 209.088,82 DM berechnen, davon die Verurteilungssumme abgesetzt und die Widerklage auf Zahlung von 199.763,72 DM beschränkt haben, hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen und der Widerklage in vollem Umfang stattgegeben. Mit der Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.



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



Entscheidungsgründe

Das Rechtsmittel führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, nach dem Vortrag des Klägers habe dieser den Verkäufern deshalb geraten, den aus seiner Sicht auch inhaltlich zu beanstandenden Kaufvertrag nicht zu genehmigen, weil er Zweifel gehabt habe, ob K. S.-H. liquide und zur Vertragserfüllung in der Lage sei; für die als Erstkäuferin in Aussicht genommene S.-H. GmbH, deren Geschäftsführer er gewesen sei, habe die vereinbarte Bankbürgschaft nicht gestellt werden können, K. S.-H. habe nach Erklärungen des Architekten G. mehrere Bauvorhaben nicht projektgemäß durchführen können und eine Wirtschaftsauskunft über ihn sei nicht günstig gewesen. Es sei davon auszugehen, daß die dem Kläger angeblich erteilte Auskunft über die Illiquidität des Käufers unrichtig gewesen sei. Deshalb habe der Kläger seine anwaltliche Beratungspflicht verletzt. Zwar sei es Sache der Beklagten, eine fehlerhafte Beratung durch den Kläger darzulegen und zu beweisen. Dieser habe aber zunächst Tatsachen substantiiert vortragen müssen, die den Schluß auf die mangelnde Bonität des Käufers zugelassen hätten. Dann wäre es Sache der Beklagten gewesen, die Tatsachenbehauptungen des Klägers zu widerlegen. Einzelheiten für die Richtigkeit der ihm

erteilten Auskunft über die Illiquidität des Käufers habe der Kläger nicht vorge-
tragen, so daß die Beklagten sich dazu nicht hätten äußern können. Die er-
wähnte Wirtschaftsauskunft liege nicht vor. Es sei nicht ersichtlich, daß der
Kläger diese Auskunft den Beklagten jemals zugänglich gemacht habe. Die an-
gebliche Äußerung eines - vom Kläger nicht mehr zu identifizierenden - Bank-
mitarbeiters, der Käufer habe wiederholt vergeblich versucht, Geld für den Er-
werb und die Bebauung von Grundstücken zu erhalten, lasse nicht ohne weite-
res den Schluß auf eine Illiquidität zu und sei nicht mehr überprüfbar. Auch in
anderer Weise habe der Kläger die Illiquidität des Käufers nicht nachvollzieh-
bar festgestellt. Sie sei jedenfalls nicht daraus herzuleiten gewesen, daß der
Käufer keine Bankbürgschaft für die GmbH oder für sich persönlich habe bei-
bringen können. Solange für das Grundstück noch ein Rückgabeverfahren ge-
laufen sei, habe der Bank keine realisierbare Sicherheit zur Verfügung gestan-
den. Erst nach einer Rückgabe des Grundstücks wäre die Bank zur Erteilung
einer Bürgschaft Zug um Zug gegen ihre grundbuchliche Sicherung in der Lage
gewesen. Es gebe auch keine Anhaltspunkte dafür, daß der Käufer mit einer
entsprechenden Bankbürgschaft etwa nicht hätte rechnen können. Ebensowe-
nig seien Kaufvertrag und Zusatzvereinbarung vom 19. Januar 1993 für die
Beklagten ungünstig oder unsicher gewesen. Auf die Möglichkeit, daß der
Käufer ein Investitionsvorrangverfahren betreiben könnte, habe der Kläger die
Beklagten nicht hingewiesen. Deshalb sei eine solche Möglichkeit für deren
Entscheidung, den Vertrag nicht zu genehmigen, jedenfalls nicht kausal ge-
worden. Ohnehin wäre ein entsprechender Hinweis für einen Schadensersatz-
anspruch der Beklagten nur von Bedeutung, wenn diese aufgrund eines vom
Käufer eingeleiteten Investitionsvorrangverfahrens auch bei einer Genehmi-

gung des Kaufvertrages nicht mehr als den realen Verkehrswert des Grundstücks als Erlös hätten erzielen können. Der Eintritt einer solchen Entwicklung sei aber hier nicht dargetan und daher auch nicht entscheidungserheblich. Vielmehr mache der Kläger selbst nach dem Ergebnis seiner Anhörung vor dem Senat im wesentlichen nur geltend, daß er wegen Illiquidität des Käufers zur Nichtgenehmigung des Kaufvertrages geraten habe.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung nicht in jeder Hinsicht stand. Im Rechtsstreit gegen einen Rechtsanwalt hat grundsätzlich der Mandant darzutun und zu beweisen, daß der Anwalt die sich aus dem Anwaltsvertrag ergebenden Pflichten schuldhaft verletzt hat und daß dem Mandanten dadurch ein Schaden entstanden ist (vgl. BGHZ 126, 217, 221 f; BGH, Urt. v. 1. Oktober 1987 - IX ZR 117/86, WM 1987, 1520, 1523; v. 28. Mai 1991 - IX ZR 181/90, WM 1991, 1427, 1429; v. 9. April 1992 - IX ZR 104/91, WM 1992, 1155, 1156). Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

1. Ihm ist zunächst in der Annahme beizupflichten, die dem Kläger zur Beurteilung der Bonität des Käufers S.-H. zur Verfügung stehende Beurteilungsgrundlage habe nicht ausgereicht, um den Beklagten zu empfehlen, den Kaufvertrag wegen Illiquidität des Käufers nicht zu genehmigen. Der Kläger hatte sich bei dem Käufer nicht selbst hinreichend über dessen Leistungsfähig-

keit und -bereitschaft unterrichtet. Die ihm von dritter Seite erteilten Informationen konnten ihm lediglich eine allgemeine Einschätzung der Bonität des Käufers vermitteln. Die dem Kläger zur Verfügung stehenden Kenntnisse reichten allenfalls für die Befürchtung aus, K. S.-H. könne illiquide sein. Für die Äußerung der Überzeugung, der Käufer werde niemals in der Lage sein, den Vertrag zu erfüllen, war die Basis jedoch zu schmal.

2. Soweit das Berufungsgericht aus diesem Verhalten des Klägers folgert, er habe den Beklagten den geltend gemachten Schaden zu ersetzen, hält das Berufungsgericht den Angriffen der Revision allerdings nicht stand. Die Beklagten haben behauptet, der Käufer K. S.-H. sei in der Lage gewesen, den Kaufvertrag zu erfüllen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen oder eine Bankbürgschaft in dessen Höhe zu hinterlegen. Der Kläger hat dies in Abrede gestellt. Es war deshalb Sache der Beklagten, das Gegenteil vorzutragen und unter Beweis zu stellen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind sie dieser Last nicht deshalb enthoben, weil sie keinen Einblick in die Hintergründe haben, welche den dem Kläger über die Bonität des Käufers erteilten negativen Auskünften zugrunde lagen. Die von dem Berufungsgericht für seine Ansicht angezogene Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28. Januar 1985 - II ZR 10/84, WM 1985, 381, 382 ist nicht einschlägig. In dieser Entscheidung ging es um die unter Beweis gestellte Behauptung einer Leasing-Gesellschaft, die verklagte Bank habe ihr eine falsche Bankauskunft über die Solvenz einer Kundin erteilt. Der Bundesgerichtshof hat die Annahme des Berufungsgerichts, dieser Vortrag sei unsubstantiiert und deshalb unerheblich, für unzutreffend gehalten, weil die dortige Klägerin als Außenstehende keine

Kenntnis von den Kontobewegungen gehabt habe, so daß es Sache der dazu befähigten Beklagten gewesen sei, die Richtigkeit ihrer Aussagen in der Auskunft mit Tatsachen zu belegen.

Der dieser Entscheidung zugrundeliegende Sachverhalt ist mit dem des Streitfalls nicht vergleichbar. Unabhängig von der Richtigkeit der dem Kläger angeblich erteilten Auskünfte über eine Illiquidität des Käufers S.-H. kann den Beklagten ein Schaden nur entstanden sein, wenn der Käufer den Kaufpreis aufbringen konnte. Dazu kann der Kläger aus eigener Kenntnis nicht mehr vortragen als die Beklagten, so daß ihn keine gesteigerte Darlegungslast trifft.

Schon aus diesem Grund kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben (§ 564 Abs. 1 ZPO).

III.

1. Die Sache ist nicht deshalb zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO), weil es an einem hinreichenden Vortrag der Beklagten für eine Solvenz des Käufers fehlte. Sie haben in den Tatsacheninstanzen behauptet und durch Zeugnis von K. S.-H. und seiner Ehefrau unter Beweis gestellt, diese hätten aus dem im Februar 1993 vollzogenen Verkauf eines Hauses in K. auf S. einen freien Erlös von rund 900.000 DM erzielt. Dieser Betrag habe im Einvernehmen mit der Ehefrau für den Ankauf des Grundstücks und eine Teilfi-

finanzierung des geplanten Hausbaus verwendet werden sollen (GA I 182; II 14 f). Dieser Vortrag ist erheblich. Eine weitere Substantiierung war von den Beklagten nicht zu verlangen (vgl. Zöller/Greger, ZPO 21. Aufl. § 138 Rdn. 8 a m.w.N.). Insbesondere brauchten diese nicht darzutun, das Geld habe nicht dem Zugriff anderer Gläubiger unterlegen. Der gegenteiligen Meinung des Landgerichts, die von der Revision aufgegriffen wird, ist nicht zu folgen. Es fehlt konkreter Vortrag des Klägers dazu, daß eine Vollstreckung anderer Gläubiger in das Vermögen des Käufers drohte.

2. Das Berufungsgericht wird die von den Beklagten zur Zahlungsfähigkeit des Käufers S.-H. angetretenen Beweise zu erheben haben. Sollte sich ergeben, daß der Käufer den Kaufpreis nicht hätte aufbringen können, ist den Beklagten aus dem Verhalten des Klägers ein Schaden nicht entstanden; die Sache ist dann ohne weiteres zugunsten des Klägers entscheidungsreif. Im umgekehrten Fall wird das Berufungsgericht sich mit den weiteren Revisionsangriffen gegen seine Ausführungen zur inhaltlichen Ausgewogenheit des Kaufvertrags und der Zusatzvereinbarung zu befassen haben. Insoweit wird zu erwägen sein: Wenn der Kläger Bedenken gegen einzelne Bestimmungen der Verträge gehabt haben sollte, hätte er den Beklagten raten können zu versuchen, insoweit eine Änderung der für sie mangels Genehmigung noch unverbindlichen Verträge herbeizuführen. Dies brauchte dem Kläger nicht von vornherein aussichtslos zu erscheinen. Er selbst hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht vorgetragen, der Käufer habe ihn ständig angerufen und ihn aufgefordert, ihm nicht im Weg zu stehen, weil er das Grundstück haben wolle. Wenn der Käufer so stark an dem Grundstück interessiert war,

lag es durchaus im Bereich des Möglichen, daß er sich zu den vom Kläger für notwendig gehaltenen Vertragskorrekturen bereit erklärte. So hätte insbesondere versucht werden können, den Käufer zu veranlassen, sich für den Fall, daß er ein Investitionsvorrangverfahren einleiten sollte und den Beklagten dann lediglich ein Anspruch auf Ersatz des Verkehrswertes des Grundstücks zugestanden hätte, zu verpflichten, die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, wie dies in dem späteren Kaufvertrag vom 1. Dezember 1993 mit der Z. GmbH geschehen ist. Ein solcher Rat des Klägers lag vor allem deswegen nahe, weil er - wie er ebenfalls in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht dargelegt hat - den Kaufpreis "für weit überzogen" hielt. Gerade wenn der Kaufpreis nach der Einschätzung des Klägers für die Beklagten so außergewöhnlich günstig war, mußte es sein Bestreben sein, den Beklagten zu allen Schritten zu raten, die eine realistische Möglichkeit boten, sie in den Genuß dieses Kaufpreises zu bringen und ihnen die finanziellen Vorteile der Zusatzvereinbarung zu erhalten. Daß die Beklagten sich einem solchen Rat des Klägers verschlossen hätten, ist nicht ersichtlich.

Die Parteien haben Gelegenheit, zu diesen Fragen im einzelnen Stellung zu nehmen und gegebenenfalls ergänzend Beweis anzutreten. Die Beweisaufnahme zur Zahlungsfähigkeit des Käufers S.-H. könnte im Hinblick auf das Berufungsvorbringen des Klägers GA II 25, 30, 40 Veranlassung geben,

den Zeugen S.-H. auch zu der in sein Wissen gestellten Behauptung der Beklagten zu vernehmen, er habe einen Antrag nach dem Investitionsvorranggesetz nicht gestellt und habe dies auch nicht beabsichtigt (GA II 46 f).

Paulusch

Kreft

Stodolkowitz

Kirchhof

Fischer