

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

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 4. August 1998 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 4. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, eine kommunale Körperschaft des Landes Brandenburg, kaufte am 4. Dezember 1992 ein größeres Grundstücksgelände, auf dem ein "Gewerbepark" errichtet werden sollte. In dem Vertrag war vereinbart, daß der Besitz am 1. Januar 1993 auf den Kläger übertragen, der Kaufpreis jedoch erst nach Erteilung bestimmter Genehmigungen, Beschaffung weiterer Unterlagen und Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Kläger, frühestens jedoch am 30. September 1993 fällig werden sollte. Für die Zeit vom 1. Juli 1993 bis zur Fälligkeit des Kaufpreises hatte der Kläger nach § 4 des Vertrages als

Gegenleistung für die vorzeitige Nutzung des Geländes den Kaufpreis mit einem bestimmten Zinssatz zu verzinsen. In § 22 Nr. 2 war festgehalten, daß der Kläger, für den ein vollmachtloser Vertreter den Kaufvertrag schloß, die erforderliche Genehmigung erst erteilen werde, wenn der Amtsausschuß und die Rechtsaufsichtsbehörde den Vertrag genehmigt hätten. § 11 Nr. 3 sah außerdem für beide Vertragsteile unter bestimmten Voraussetzungen ein Rücktrittsrecht vor.

In der Zeit zwischen dem 19. Mai 1993 und dem 1. September 1993 veräußerte der Kläger - wiederum jeweils durch einen vollmachtlosen Vertreter - den Grundbesitz in einzelnen Teilen an verschiedene Gewerbetreibende. Der Besitz an den Grundstücken wurde am Tag des jeweiligen Vertragsabschlusses und "unabhängig von der Entrichtung des Kaufpreises" übertragen (§ 4 Nr. 1 der gleichlautenden Kaufverträge). Der Kaufpreis sollte jeweils erst fällig werden, wenn für den Kläger eine Vormerkung seines eigenen Anspruchs auf Eigentumsverschaffung im Grundbuch eingetragen war und alle nach dem Vertrag vom 4. Dezember 1992 erforderlichen "öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Genehmigungen und Bescheide" vorlägen (§ 6 Nr. 3 der Verträge). § 18 Nr. 6 enthielt jeweils folgende Regelung:

"Der Erwerber übernimmt weiterhin sämtliche Kosten, Gebühren, Steuern u.ä., die dem heutigen Veräußerer durch den in der Urkunde ... enthaltenen Erwerb des Gesamtkomplexes Gewerbepark entstanden sind und entstehen werden, und zwar anteilig insofern, wie das vorgenannte Grundstück flächenmäßig im Verhältnis zum Gesamtkomplex Gewerbepark steht."

Diese Bestimmung war auf Betreiben des verklagten Rechtsanwalts in die Verträge aufgenommen worden. Der Beklagte war von 1991 bis 1993 auf-

- 4 -

grund eines Dauerberatungsvertrags für den Kläger tätig und wirkte bei Abschluß der einzelnen Grundstückskaufverträge mit den Gewerbetreibenden mit.

Der vom Kläger nach dem Vertrag vom 4. Dezember 1992 zu zahlende Kaufpreis wurde im Dezember 1994 fällig. Am 8. Dezember 1994 genehmigte der Kläger die durch vollmachtlose Vertreter abgeschlossenen Verträge mit den einzelnen Erwerbern. Er zahlte aufgrund eines Vergleichs an den Erstveräußerer des Grundbesitzes eine Nutzungsentschädigung von 256.147,25 DM. Gegenüber dem Verlangen, diese Zahlung auf der Grundlage des § 18 Nr. 6 der Veräußerungsverträge von den einzelnen Grundstückserwerbern erstattet zu bekommen, stellten sich diese auf den Standpunkt, die Nutzungsentschädigung gehöre nicht zu den in jener Vertragsbestimmung geregelten "Kosten" des Erwerbs.

Der Kläger wirft dem Beklagten vor, ihn bei Abschluß der Verträge mit den einzelnen Erwerbern falsch beraten und nicht dafür gesorgt zu haben, daß diese rechtlich wirksam zur anteilmäßigen Übernahme der Nutzungsentschädigung verpflichtet worden seien. Er nimmt den Beklagten in Höhe der gezahlten 256.147,25 DM auf Schadensersatz in Anspruch. Das Landgericht hat dem Kläger 97.009,92 DM zugesprochen; das Berufungsgericht hat die Klage in vollem Umfang abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger den gesamten Klageanspruch weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

I.

Das Berufungsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, der Kläger habe nicht schlüssig dargetan, daß die - vom Berufungsgericht angenommene - Pflichtverletzung des Beklagten für den in der Zahlung der Nutzungsentschädigung liegenden Schaden ursächlich gewesen sei. Der Kläger habe, so hat das Berufungsgericht gemeint, nicht substantiiert vorgetragen, daß die Erwerber die Verträge auch mit der zusätzlichen Belastung durch die Nutzungsentschädigung abgeschlossen hätten; deren späteres Verhalten deute im Gegenteil darauf hin, daß sie es nicht getan hätten. Der Kläger habe auch nicht behauptet, daß er, wenn die Grundstücke nicht unter Weitergabe der Pflicht zur Zahlung der Nutzungsentschädigung zu veräußern gewesen sein sollten, von dem Erwerbsvertrag vom 4. Dezember 1992 zurückgetreten wäre oder ihn nicht genehmigt hätte. Er habe nur vorgetragen, daß er die Möglichkeit zu einem solchen Vorgehen gehabt habe; das reiche nicht aus.

Diese rechtliche Beurteilung rügt die Revision mit Recht als verfahrensfehlerhaft.

1. Bei einem Schadensersatzanspruch aus Vertragsverletzung gehört der Ursachenzusammenhang zwischen der Pflichtverletzung und dem Eintritt eines daraus erwachsenen allgemeinen Vermögensschadens nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht mehr zur haftungsbegründenden, sondern zur sogenannten haftungsausfüllenden Kausalität. Für den Nachweis gelten nicht die strengen Beweisführungsvoraussetzungen des § 286 ZPO, sondern die in § 287 ZPO vorgesehenen Beweiserleichterungen (BGH, Urt. v. 7. März 1996 - IX ZR 169/95, WM 1996, 1333 f; v. 11. Juli 1996 - IX ZR 116/95, WM 1996, 2074, 2076, jeweils m.w.N.). Die dagegen von der Revisionserwiderung erhobenen Bedenken geben keinen Anlaß zu einer anderen Beurteilung. Nach § 287 ZPO reicht für die richterliche Überzeugung eine überwiegende, freilich auf gesicherter Grundlage beruhende Wahrscheinlichkeit. Das wirkt sich auch auf die Darlegungslast des Geschädigten aus. Es genügt, daß dieser Tatsachen vorträgt und unter Beweis stellt, die für eine Beurteilung nach § 287 ZPO ausreichende greifbare Anhaltspunkte bieten (BGH, Urt. v. 5. November 1992 - IX ZR 12/92, WM 1993, 382 m.w.N.; v. 28. September 1995 - IX ZR 158/94, WM 1995, 2075, 2079). Dies hat das Berufungsgericht verkannt. Das zeigt sich schon darin, daß es in seinem Urteil mehrfach von der "haftungsbegründenden Kausalität" spricht. Auch die strengen Anforderungen, die es an die Darlegung des Ursachenzusammenhangs gestellt hat, lassen erkennen, daß es den Vortrag des Klägers nach § 286 ZPO beurteilt hat und sich der Anwendbarkeit des § 287 ZPO nicht bewußt war.

2. Der Kläger hat ausreichende Anhaltspunkte dafür vorgetragen, daß er bei pflichtgemäßer Beratung durch den Beklagten nicht auf der Nutzungsent-schädigung "sitzengeblieben" wäre.

a) Wie die einzelnen Erwerber reagiert hätten, wenn ihnen eine Verzinsung des Kaufpreises - darum handelt es sich bei der Nutzungsentschädigung - für die Zeit bis zu dessen Fälligkeit abverlangt worden wäre, kann nicht in erster Linie auf der Grundlage ihres späteren Verhaltens nach Abschluß der Verträge beurteilt werden. Es handelt sich dabei um eine hypothetische Frage, für deren Beantwortung vor allem die bei Vertragsabschluß bestehende Interessenlage von Bedeutung ist. Die Käufer, die ihren jeweiligen Gewerbebetrieb auf den Kaufgrundstücken ausüben wollten, waren an dem Erwerb der Grundstücke interessiert. Der Kläger, der nur als Zwischenerwerber - sozusagen als "Verteilungsstelle" - des Grundstücksgeländes tätig wurde, hatte keinen Anlaß, die Kosten zu tragen, die dadurch entstanden, daß die Voraussetzungen für die Fälligkeit des von ihm selbst zu zahlenden Kaufpreises nicht sofort geschaffen werden konnten. Mit der Verzinsung des Kaufpreises von einem vor der Fälligkeit liegenden Zeitpunkt an sollte der Vorteil ausgeglichen werden, der darin bestand, daß der Besitz an dem Grundstücksgelände dem Kläger als Käufer sofort übertragen wurde. Diesen Vorteil behielt der Kläger nicht für sich, sondern er gab ihn an die einzelnen Erwerber weiter, die ihrerseits das jeweilige Grundstück sofort nach Abschluß des Kaufvertrags nutzen konnten und nach dem Vortrag des Klägers zumindest teilweise trotz der noch ausstehenden Eigentumsübertragung auch genutzt haben. Es war nur recht und billig, daß sie damit auch die Verpflichtung zur Vergütung jenes Vorteils übernahmen, die der Erstverkäufer für die vorzeitige Nutzungsmöglichkeit verlangte. Die Wahrscheinlichkeit spricht eher dafür, daß die einzelnen Gewerbetreibenden als "Letztabnehmer" zur Vergütung des an sie weitergegebenen Vorteils bereit gewesen wären. Das Berufungsgericht hat entgegenstehende Anhaltspunkte freilich darin gesehen, daß die Käufer nur eingeschränkte Kreditmöglichkeiten gehabt hätten, weil der Kläger selbst noch nicht im Grundbuch eingetragen

gewesen sei und deshalb die Grundstücke nicht als Beleihungsobjekte in Betracht gekommen seien. Indessen findet sich, wie die Revision zu Recht einwendet, im vorgetragenen Prozeßstoff kein Hinweis darauf, daß die Käufer die zusätzliche Vergütung für die alsbaldige Nutzung, die höchstens knapp 10 % des jeweiligen Kaufpreises ausgemacht hätte - der Kläger hatte nach dem Vertrag vom 4. Dezember 1992 ohne die Nutzungsentschädigung einen Kaufpreis von rund 2,38 Mio. DM zu zahlen -, im Gegensatz zum tatsächlich vereinbarten Kaufpreis nicht hätten aufbringen oder finanzieren können.

Das Berufungsgericht hat einen Beweisantritt des Klägers dafür vermißt, daß die Erwerber zu einer anteiligen Übernahme der Nutzungsentschädigung bereit gewesen wären. Bei der Beweisführung nach § 287 ZPO reicht es jedoch, wie bereits dargelegt, aus, Anknüpfungspunkte vorzutragen und notfalls zu beweisen, die eine Überzeugungsbildung des Gerichts nach dem herabgesetzten Beweismaß jener Vorschrift ermöglichen. Als solche Anknüpfungstat-sachen kommen im vorliegenden Fall, wie ebenfalls bereits erwähnt, in erster Linie die Gegebenheiten im Zeitpunkt des Vertragsschlusses und nicht so sehr spätere Äußerungen der Erwerber auf der Grundlage der geschlossenen Verträge in Betracht. Im übrigen hat der Kläger in erster Instanz die einzelnen Käufer als Zeugen benannt. Daß er diesen Beweisantritt in der Berufungsinstanz nicht ausdrücklich wiederholt hat, ist - die Revision weist darauf zu Recht hin - im Hinblick darauf, daß das Landgericht die Verursachung des Schadens durch den Beklagten festgestellt hat, unschädlich.

b) Der Kläger hat zur Darlegung der Ursächlichkeit der mangelhaften Beratung durch den Beklagten auch geltend gemacht, er hätte, wenn er keine zur Übernahme der Nutzungsentschädigung bereite Käufer gefunden hätte,

den Grundbesitz überhaupt nicht weiterverkauft; er habe vielmehr die Möglichkeit gehabt, den Kaufvertrag vom 4. Dezember 1992 nicht zu genehmigen oder von dem Vertrag zurückzutreten und sich auf diese Weise ohne Nachteil von den Grundstücken zu lösen. Das Berufungsgericht hat auch diesen Vortrag für nicht genügend substantiiert gehalten, weil der Beklagte nicht behauptet habe, er hätte von jener Möglichkeit tatsächlich Gebrauch gemacht. Hierbei handelt es sich jedoch, wie die Revision zutreffend bemerkt, ebenfalls um ein hypothetisches Verhalten, an dessen Darlegung deshalb keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden können. Es geht nicht um ein reales Geschehen, sondern darum, was vernünftigerweise in einer tatsächlich nicht eingetretenen Situation unternommen worden wäre. Im übrigen hat der Kläger nicht nur auf die Möglichkeit eines "Rücktritts" vom Vertrag hingewiesen, sondern vorgetragen, er "wäre die Weiterveräußerungsverträge ... nicht eingegangen und hätte sie nicht wirksam werden lassen, sondern wäre von (seinem) Erwerbsvertrag zurückgetreten" (GA 404).

II.

Die Sache ist danach an das Berufungsgericht zurückzuverweisen; dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch. Das Berufungsgericht wird in der Frage des Ursachenzusammenhangs den vorgetragenen Prozeßstoff unter Anwendung der Vorschrift des § 287 ZPO umfassend neu zu würdigen haben. Falls es darauf ankommen sollte, wird bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung folgendes zu beachten sein:

1. Das Berufungsgericht hat angenommen, durch die Regelung in § 18 Nr. 6 der mit den Gewerbetreibenden geschlossenen Kaufverträge habe der Kläger gegen die Käufer keinen Anspruch auf Übernahme der anteiligen Nutzungsentschädigung erlangt; denn diese falle nicht unter den dort verwendeten Begriff der "Kosten" des Erwerbs. Dieses auf der Grundlage des Wortlauts der Vertragsbestimmung gewonnene Auslegungsergebnis ist entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung nicht zu beanstanden. Diese weist jedoch mit Recht darauf hin, daß der Beklagte unter Beweisantritt behauptet hat, der amtierende Notar habe bei der Beurkundung der Weiterverkaufsverträge darauf hingewiesen, daß zu den von den Erwerbern zu übernehmenden Kosten auch die vom Kläger an den Erstveräußerer zu zahlende Nutzungsentschädigung gehöre (GA 661). Dieser Vortrag war entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts erheblich. Wenn sich die Vertragschließenden über einen bestimmten Inhalt der zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen einig sind, kommt der Vertrag mit diesem Inhalt zustande, auch wenn er im Wortlaut der schriftlichen Urkunde keinen Niederschlag gefunden hat oder dieser sogar etwas anderes besagt (BGH, Urt. v. 20. November 1997 - IX ZR 152/96, NJW 1998, 746, 747). Wenn sich nach der somit erforderlichen Beweisaufnahme ergeben sollte, daß die Erwerber die jeweils auf sie entfallende Nutzungsentschädigung wirksam übernommen haben, würde dies zwar die Pflichtverletzung des Beklagten nicht entfallen lassen; denn dieser hatte für eine klare Vertragsregelung zu sorgen. Es würde dann jedoch, soweit der bisherige Prozeßstoff das erkennen läßt, an einem Schaden des Klägers fehlen.

2. Der Beklagte hat ferner - die Revisionserwiderung weist darauf zutreffend hin - geltend gemacht, den Kläger treffe ein Mitverschulden, weil er nicht versucht habe, im Wege der Nachverhandlung eine Herabsetzung der

von ihm zu zahlenden Nutzungsentschädigung zu erreichen; ein solcher Versuch sei jedenfalls bis zu der Genehmigung des Vertrages vom 4. Dezember 1992 erfolgsversprechend gewesen (GA 667). Auch dazu werden, falls erforderlich, noch tatrichterliche Feststellungen zu treffen sein.

3. Im übrigen wird sich das Berufungsgericht, soweit erforderlich, auch mit den Einwendungen zu befassen haben, auf die das Landgericht die Teilabweisung der Klage gestützt hat.

Paulusch

Kreft

Stodolkowitz

Zugehör

Ganter