

BUNDESGERICHTSHOF

21

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 84/90

URTEIL

Verkündet am:
27. Juni 1991
Schnurr
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

B[REDACTED] H[REDACTED]- und W[REDACTED] AG,
vertreten durch die Vorstandsmitglieder
Dr. Wilhelm A[REDACTED] und Dr. Hans F[REDACTED],
T[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Stadt Bad S[REDACTED],
vertreten durch den Magistrat,
K[REDACTED] Straße [REDACTED], Bad S[REDACTED]/[REDACTED]..,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

WII

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 1991 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Dr. Schmitz, Dr. Kreft, Kirchhof und Dr. Fischer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main, 1. Zivilsenat, vom 15. Februar 1990 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsinstanz, an den 5. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin war Gläubigerin einer auf dem ehemaligen Ziegeleigelände in Bad S■■■■ lastenden Grundschuld über

10 Mio DM. Nachdem der durch die Grundschuld abgesicherte Kredit notleidend geworden war, beantragte sie im Jahre 1979 die Zwangsversteigerung. Zu dieser Zeit war das Gelände im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Es gehörte zum Gebiet des Umlandverbandes Frankfurt am Main. Auf der Grundlage der Ausweisung im Flächennutzungsplan ermittelte ein Sachverständiger einen Verkehrswert von 5,5 Mio DM. Im Verlaufe des Versteigerungsverfahrens wandte sich die Klägerin an die Beklagte, um Aufschluß über deren Planungsabsichten zu erhalten. Es kam zu mehreren Gesprächen, über deren Inhalt die Parteien im einzelnen streiten. Die Beklagte bekundete dabei ihr Interesse an einem Erwerb des Geländes. Im Oktober/November 1980 stellte der Umlandverband den Entwurf eines Flächennutzungsplanes der Öffentlichkeit vor, der das Gelände als Grünfläche auswies. Im Versteigerungstermin am 26. November 1980 blieb die Klägerin mit einem Gebot von 3,85 Mio DM Meistbietende. Am 20. Februar 1981 schlossen die Parteien einen notariellen Vertrag, in dem die Klägerin der Beklagten die Rechte aus dem Meistgebot für einen Preis von 3,15 Mio DM abtrat. Ziff. 5 des Vertrages enthält eine Vereinbarung über die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung eines Nachschlages auf den Erwerbspreis und hat folgenden Wortlaut:

"

5.

- (1) Soweit die Stadt ihre Absicht, den Grundbesitz nach dem Erwerb durch sie als Freizeitgelände zu nutzen oder nutzen zu lassen, ändern sollte und den Grundbesitz bis zum 31. Dezember 1985 zum Zwecke der gewerblichen oder privaten Bebauung verkauft, wird sie an die Bank aus dem Verkaufserlös einen Betrag abführen, der sich aus folgender Berechnung ergibt:



Kaufpreis pro qm des an einen Dritten veräußerten
Geländes abzüglich
anteiliger Anschaffungskosten der Stadt / qm und
anteiliger Kosten der Baureifmachung / qm
veräußerten
Geländes,

- jedoch ohne Erschließungskosten und Flächenbeitrag - Differenz, jedoch maximal DM 46,-- pro veräußerten qm, multipliziert mit der Anzahl der veräußerten qm.

- (2) Die Stadt verpflichtet sich, der Bank auf Verlangen die jeweiligen Kaufverträge in Kopie sowie eine Aufstellung der jeweils anteiligen Kosten zur Verfügung zu stellen.
- (3) Soweit die Stadt beabsichtigen sollte, aus dem erworbenen Grundbesitz Flächen als Freizeit-, Gewerbe- oder Privatgelände zu veräußern, wird sie der Bank dies mitteilen, sofern keine Interessenten aus dem Gebiet der Stadt vorhanden sind. Auf die Mitteilung kann die Bank der Stadt innerhalb angemessener Frist Interessenten zuführen. Sollte ein von der Bank zugeführter Interessent von guter Bonität zu im übrigen gleichen Konditionen mehr bieten als entsprechende andere Interessenten von außerhalb des Gebietes der Stadt, so verpflichtet sich die Stadt, mit dem von der Bank zugeführten Interessenten abzuschließen und die Differenz zwischen dem gezahlten Preis (abzüglich etwaiger Verkaufskosten der Stadt) und dem höchsten Gebot der anderen Interessenten an die Bank abzuführen. Soweit der von der Bank zugeführte Käufer Ansprüche aus dem Vertrag gegen die Stadt geltend macht, die die Stadt zu vertreten hat, geht dies nicht zu Lasten der an die Bank zu zahlenden Differenz. Diese Verpflichtungen der Stadt enden am 31. Dezember 1985, soweit nicht ein von der Bank vor diesem Zeitpunkt zugeführter Interessent innerhalb von 6 Monaten danach mit der Stadt abschließt."

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung im Juni 1981 die Planung für eine Wohnbebauung auf dem Ziegeleigelände behandelt hatte, bekundeten die Bewerber S. [REDACTED] und

Sc [REDACTED] Interesse an dem Grundstück. Im September 1981 beschloß die Stadtverordnetenversammlung einen Bebauungsplan, der für das hier in Rede stehende Gelände eine Wohnbebauung vorsah. Die Beklagte schloß mit den vorbezeichneten Interessenten am 2. Dezember 1981 einen Erbbaurechtsvertrag sowie eine als "Vertrag zur Ablösung von Erschließungsbeiträgen nach § 133 Abs. 3 BBauG sowie sonstiger Forderungen" bezeichnete Vereinbarung. Da der Bebauungsplan nicht rechtskräftig wurde, einigten sich die Beteiligten im Juni 1984 über die Aufhebung und Rückabwicklung des Vertragswerks. Im Jahre 1987 wurde ein inzwischen rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt und das Gelände anderweitig verkauft. Der Kaufpreis betrug nach der Behauptung der Klägerin 14 Mio DM, nach der Behauptung der Beklagten 12 Mio DM.

Im Wege der Teilklage verlangt die Klägerin von der Beklagten Zahlung von 3 Mio DM. Die Klägerin begehrt in erster Linie Schadensersatz wegen wissentlich unrichtiger Angaben des Bürgermeisters und des ersten Stadtrates der Beklagten im Rahmen der Verhandlungen über den Abtretungsvertrag. Sie hat behauptet, die beiden Vertreter der Gemeinde hätten ihr während der Gespräche am 5. und 17. November 1980 erklärt, es sei völlig ausgeschlossen, daß ein Bebauungsplan aufgestellt werde, der eine Wohnbebauung auf dem Gelände zulasse. Der Bürgermeister habe hinzugefügt, er werde sich in der Gemeindegemeindekammer des Umlandverbandes keinesfalls dafür einsetzen, aus dem Gelände Wohnbauflächen zu machen. Nur aufgrund dieser Erklärungen habe sie - Klägerin - die Rechte aus dem Meistgebot abgetreten. In Wirklichkeit seien die Pläne für eine Wohnbebauung von der Be-

klagten niemals aufgegeben worden. Wenn sie - Klägerin - dies gewußt hätte, hätte sie den Vertrag niemals abgeschlossen. Sie hätte dann das Grundstück später selbst für einen Preis von 14 Mio DM veräußern können. Ihr Schaden betrage rund 8 Mio DM.

Hilfsweise hat sich die Klägerin auf Ziff. 5 Abs. 1 und Abs. 3 des Abtretungsvertrages berufen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

I.

Das Berufungsgericht hat bei der Entscheidung über den Hauptantrag der Klägerin einen Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß nach dem unterstellten Sachverhalt zu Unrecht verneint.

1. Ohne Rechtsverstoß hat das Berufungsgericht angenommen, die Vertreter der Gemeinde seien gehalten gewesen, bei den Verhandlungen über den Abtretungsvertrag die für

die Klägerin entscheidenden tatsächlichen Umstände wahrheitsgemäß darzustellen und nicht durch irreführende oder gar unrichtige Erklärungen Einfluß auf die Willensbildung der Klägerin zu nehmen. Es ist anerkannt, daß öffentlich-rechtliche Körperschaften im Zusammenhang mit Verhandlungen über den Abschluß privatrechtlicher Verträge Aufklärungspflichten zu beachten haben. So sind sie verpflichtet, den anderen Teil über Umstände zu unterrichten, die den Vertragszweck gefährden und für die Entschließung des Partners von wesentlicher Bedeutung sein können (BGHZ 60, 221, 224; 71, 386, 396; BGH, Urt. v. 22. Oktober 1981 - III ZR 37/80, LM BGB § 276 (Fa) Nr. 71 = MDR 1982, 462, 463). Der Verstoß gegen diese Pflichten kann die Verpflichtung begründen, dem Vertragspartner den dadurch verursachten Vertrauensschaden zu ersetzen (vgl. BGH aaO).

Im vorliegenden Fall war für die Vertreter der Beklagten klar ersichtlich, daß der in Aussicht genommenen Nutzung des Geländes wegen ihrer Maßgeblichkeit für den Verkehrswert entscheidende Bedeutung für den Abschluß des Vertrages zukam. Wenn sie bei dieser Sachlage Einfluß auf die Dispositionen der Klägerin durch die Offenbarung von Planungsabsichten nahmen, so mußten ihre Angaben wahrheitsgemäß sein. Darüber hinaus war die Beklagte verpflichtet, die Klägerin, die auf die fortbestehende Richtigkeit der Erklärungen vertraute, zu informieren, wenn zwischen Aufnahme der Verhandlungen und Abschluß des Abtretungsvertrages eine Änderung der Planungsabsichten eintrat. Der vorvertragliche Vertrauensschutz gebietet es, Erwartungen, die ein Verhand-

lungspartner durch seine Angaben geweckt hat, im Falle einer Änderung der sie begründenden Umstände richtigzustellen.

2. Das Berufungsgericht hat offengelassen, ob der Bürgermeister und der erste Stadtrat der Beklagten die von der Klägerin behaupteten vorvertraglichen Erklärungen zu den Aussichten einer Wohnbebauung des in Rede stehenden Grundstücks abgegeben haben. Es hat einen Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß mit der Begründung abgelehnt, derartige Erklärungen seien für den Vertragsschluß nicht ursächlich geworden. Die Parteien hätten deutlich die Möglichkeit vor Augen gehabt, daß das Gelände als Bauland ausgewiesen werden könne. Mit dem sogenannten Nachschlag, der Gegenstand ausführlicher Verhandlungen gewesen sei, hätten sie für diesen Fall eine entsprechende Vereinbarung getroffen. Im übrigen hätten der Flächennutzungsplan und die Ausführungen in dem Wertgutachten vom 17. Januar 1980 der Klägerin gezeigt, daß das Gelände nicht ein für allemal einer Bebauung entzogen gewesen sei.

Die Revision macht geltend, das Berufungsgericht habe zu Unrecht eine Kausalität zwischen den als wahr unterstellten Erklärungen der Gemeindevertreter und dem Vertragsschluß verneint. Die Klägerin sei aufgrund der ihr gegenüber abgegebenen Erklärungen davon ausgegangen, eine Bebauung des Gebietes sei nach dem damaligen Stand der politischen Willensbildung ausgeschlossen. Die Vereinbarung der fünfjährigen Nachschlagsregelung habe lediglich die Bedeu-

tung gehabt, die Klägerin von dem Risiko einer Änderung der politischen Willensbildung zu entlasten. Der Rüge der Revision ist der Erfolg nicht zu versagen.

Die Verneinung der Ursächlichkeit zwischen Pflichtverstoß und Schaden beruht auf einer lückenhaften Erfassung des Haftungsgrundes durch das Berufungsgericht. Die Klägerin hat behauptet und unter Beweis gestellt, Bürgermeister und erster Stadtrat der Beklagten hätten eine Wohnbebauung kategorisch ausgeschlossen; nach ihren Äußerungen sei lediglich eine künftige Nutzung des Geländes als Freizeitgelände in Betracht gekommen. Der Bürgermeister habe zudem erklärt, er werde sich in der Gemeindekammer des Umlandverbandes keinesfalls für eine Wohnbebauung einsetzen. Die Richtigkeit dieses Vortrags ist für die Revisionsinstanz zu unterstellen.

Die Ursächlichkeit der Erklärungen für den Vertragsschluß läßt sich nicht allein mit der Erwägung ausschließen, die Klägerin habe mit der Möglichkeit gerechnet, daß das Gelände als Baugebiet ausgewiesen werden könne. Nur unter diesem Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht den Klagevortrag gewürdigt. Entscheidender Faktor für die Willensbildung der Klägerin war vielmehr ihre Vorstellung von der Wahrscheinlichkeit einer Bebauungsmöglichkeit. Gerade diese Vorstellung haben die Vertreter der Beklagten nach dem Vorbringen der Klägerin durch unrichtige Angaben beeinflußt mit der Folge, daß die Klägerin eine Bebauung für ganz unwahrscheinlich hielt. Wenn der Bürgermeister und der erste Stadtrat eine wirtschaftlich günstige Ausnutzung des Gebietes durch Wohnbebauung mit der Begründung ausschlossen,

konkrete Planungsabsichten der Gemeinde liefen ausschließlich auf die Nutzung als Freizeitgelände hinaus, so konnte die Klägerin hieraus entnehmen, daß diese Erklärung auch dem Meinungsstand in den zur Entscheidung über die Planung berufenen Gremien einschließlich der insoweit als treibende Kräfte anzusehenden Personen entsprach (vgl. in diesem Zusammenhang BGH, Urt. v. 8. Januar 1976 - III ZR 5/74, VersR 1976, 495, 497). Die hierdurch erzeugte Vorstellung konnte sich auf ihren Willen, die Rechte aus dem Meistgebot zu veräußern, zumindest fördernd auswirken. Wenn sie gleichwohl eine Änderung der Planungsabsichten in Erwägung zog und für diesen Fall mit der Beklagten in Ziff. 5 des Vertrages eine Nachzahlungspflicht vereinbarte, so entsprach dies dem Gebot kaufmännischer Vorsicht. Damit ist durchaus vereinbar, daß die Klägerin den Vertrag über die Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot mit der Beklagten nur aufgrund der behaupteten Erklärungen der Beklagtenvertreter abschloß, denen zufolge keinerlei konkrete Aussichten für eine Wohnbebauung des Geländes bestanden. Dies zeigt auch die Einleitung in Ziff. 5, wonach die Klägerin einen Nachschlag nur für den Fall der Änderung der ihr gegenüber bekundeten Planungsabsichten in Betracht zog. Von einer Änderung kann aber dann nicht gesprochen werden, wenn, wie die Klägerin behauptet, das letztlich realisierte Planungsziel den zwischenzeitlich nie aufgegebenen Absichten entsprach.

Schließlich leidet die vom Berufungsgericht getroffene Feststellung zur fehlenden Kausalität auch daran, daß es einen Beweisantritt der Klägerin verfahrensfehlerhaft übergangen hat. Die Revision weist zutreffend darauf hin, die

Klägerin habe für ihre Behauptung, sie hätte den Vertrag niemals geschlossen, wenn konkrete Zweifel an der Nutzung des Grundstücks als Freizeitgelände bestanden hätten, Beweis durch Vernehmung der Zeugen St■■■■, Herrschaft und Haldewang angetreten. Den Beweis hat das Berufungsgericht nicht erhoben. Soweit es sich hierzu durch die Annahme veranlaßt sah, die Darstellung der Klägerin zur Kausalität sei im Hinblick auf ihre Kenntnis von der Bebauungsmöglichkeit denkgesetzlich ausgeschlossen, ist dies aus den vorstehend dargestellten Gründen fehlerhaft.

Demgegenüber wendet die Beklagte ohne Erfolg ein, das Vorbringen der Klägerin zur Ursächlichkeit der behaupteten Erklärungen für den Abschluß des Abtretungsvertrages sei zu unsubstantiiert, als daß eine Beweiserhebung in Betracht gekommen wäre. Die Klägerin hat widerspruchsfrei die Einflußnahme der Vertreter der Gemeinde auf ihre Entscheidung dargelegt. Bei den Überlegungen, von denen sie sich leiten ließ, handelt es sich um innere Tatsachen, die einer Beweiserhebung zugänglich sind.

3. Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung auch auf die Erwägung gestützt, es stehe nicht fest, daß in der Zeit der Vertragsverhandlungen nicht die feste Absicht der Beklagten bestanden habe, ein Freizeitgelände einzurichten. Die Umstände, insbesondere die Vorstellungen des Umlandverbandes, sprächen dafür, daß die Beklagte von früheren Vorstellungen über die Bebauung ernsthaft abgerückt sei. Die von der Klägerin zum Beleg für die gegenteilige Darstellung vorgetragenen Indizien seien nicht stichhaltig. Auch diese Ausführungen sind von Rechtsirrtum beeinflusst.

a) Es bestehen bereits Zweifel, ob sich den schriftsätzlichen Darlegungen mit hinreichender Deutlichkeit die Behauptung der Beklagten entnehmen läßt, bei ihr habe zur Zeit der Vertragsverhandlungen die feste Absicht bestanden, das Gelände zu Freizeitzwecken zu nutzen. Soweit die Beklagte von einer "damals bei der Stadt diskutierten Überlegung" (GA 115) gesprochen hat, wird dadurch die von der Klägerin behauptete kategorische Verneinung einer Bebauungsplanung durch Bürgermeister und ersten Stadtrat nicht gedeckt, so daß hieraus ein Einwand gegen die Haftung der Beklagten nicht herzuleiten ist.

b) Rechtsfehlerhaft ist insbesondere, daß das Berufungsgericht keine Feststellungen über den tatsächlichen Meinungsstand bei der Beklagten zur Zeit der Vertragsverhandlungen und des Vertragsschlusses getroffen hat. Insoweit war es Sache der Beklagten, konkrete Angaben zu machen. Die Klägerin hat ihrer Darlegungslast mit dem Vortrag der nach außen gedruckenen und für sie wahrnehmbar gewordenen Umstände Genüge getan. Die wiedergegebenen Äußerungen des ersten Stadtrates M. und des Fraktionsvorsitzenden Sch. über die Umstände des Erwerbs sowie der zeitliche Zusammenhang zwischen dem Abschluß des Abtretungsvertrages und der Planungsinitiative der Gemeinde machen hinreichend deutlich, daß die Klägerin ihre Behauptung, vor Vertragsschluß von den Vertretern der Gemeinde getäuscht worden zu sein, nicht ins Blaue hinein aufgestellt hat. Dann war es Sache der Beklagten, den Meinungsbildungsprozeß in der Gemeinde für den hier in Rede stehenden Zeitraum im einzelnen darzulegen. Die Revision weist zu Recht darauf hin, die Beklagte habe nichts vorgetragen, was

den vom Berufungsgericht als denkbar hingestellten Sinneswandel erklären könnte. Hieraus ergeben sich durchgreifende Zweifel an der Erheblichkeit des Sachvortrages. Steht ein darlegungspflichtiger Kläger außerhalb des für seinen Anspruch erheblichen Geschehensablaufs, kennt aber der Beklagte alle wesentlichen Tatsachen, so genügt sein einfaches Bestreiten nicht, sofern ihm nähere Angaben zumutbar sind (BGH, Urt. v. 20. Januar 1961 - I ZR 79/59, NJW 1961, 826, 828; BGHZ 86, 23, 29). Der Beklagten war es ohne weiteres möglich darzulegen, in welche Richtung sich die Meinung zur Nutzung des Geländes entwickelte und ob es in der Zeit der Verhandlungen bis zum Vertragsschluß entsprechend den behaupteten Erklärungen ihrer Vertreter tatsächlich keine Stimmen von Gewicht gegen eine Ausnutzung als Freizeitgelände und für eine Wohnbebauung gab. Im Hinblick darauf, daß nach der Behauptung der Klägerin die Ablehnung der Bebauung kategorisch war, liegt es im Rahmen des Zumutbaren, von der Beklagten nähere Darlegungen zur Erläuterung der Richtigkeit der Auskunft zu verlangen. Das Verhalten ihres damaligen Bürgermeisters in den zur Entscheidung berufenen Gremien und gegenüber deren Mitgliedern gehört zu einem Wahrnehmungsbereich, dessen Preisgabe die Beklagte nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht verweigern kann.

c) Die Feststellungen zu den Planungsabsichten der Beklagten leiden schließlich auch an einem weiteren Mangel im Verfahren. Die Revision rügt mit Recht, das Berufungsgericht hätte auf der Grundlage dieser Auffassung den von der Klägerin angetretenen Beweis (Zeugnis Sch[REDACTED]) für ihre Behauptung erheben müssen, schon vor Abschluß des Ab-

tretungsvertrages habe es anderweitige Nutzungsüberlegungen bei der Beklagten gegeben. Es ist davon auszugehen, daß der Zeuge aufgrund seiner Position als Vorsitzender einer Stadtverordnetenfraktion aus eigener Wahrnehmung Angaben über den Meinungsstand bei der Beklagten machen kann.

II.

Wegen der fehlerhaften Entscheidung zum Hauptantrag ist das Berufungsurteil insgesamt aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

Das Berufungsgericht wird den von der Klägerin für ihre Behauptungen angetretenen Beweis zu erheben und den von der Beklagten zu erwartenden Vortrag zu ihrer Willensbildung in dem hier maßgeblichen Zeitraum zu würdigen haben. Sollte sich die Richtigkeit der Behauptungen der Klägerin erweisen, wird beim Fehlen entgegenstehender Umstände davon auszugehen sein, daß sie den Vertrag bei ordnungsgemäßem Verhalten der Vertreter der Beklagten nicht abgeschlossen hätte (vgl. BGHZ 61, 118, 121 ff; BGH, Urt. v. 28. Novem-

ber 1983 - II ZR 72/83, WM 1984, 221, 222; Urt. v. 18. September 1986 - IX ZR 204/85, ZIP 1986, 1573, 1574; Urt. v. 3. November 1988 - IX ZR 203/87, ZIP 1988, 1570, 1573).

Merz

Schmitz

Kreft

Kirchhof

Fischer