

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

I ZR 23/67

URTEIL

Verkündet am

29. Januar 1969

Werner,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Friedrich Wilhelm L [REDACTED], Ha [REDACTED],
F [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Widerklägers und
Revisionsklägers,

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

gegen

den Landwirt Karl H [REDACTED], Bl [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 1969 unter Mitwirkung der Senatspräsidentin Dr. Krüger-Nieland und der Bundesrichter Pehle, Dr. Sprenkmann, Alff und Dr. Simon

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 22. Dezember 1966 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks in Bl[REDACTED] in der Größe von 43 200 qm. Im Frühjahr 1962 sprach der Beklagte, ein Architekt, den Kläger wegen des Verkaufs des Geländes zu Bauzwecken an. Als sich der Kläger interessiert zeigte, bemühte sich der Beklagte, einen Verkauf zu vermitteln und verhandelte für den Kläger mit verschiedenen Interessenten; denn er hoffte, auf Grund der Vermittlung des Verkaufs bei der späteren Eebauung von den Käufern mit Architektenleistungen betraut zu werden. Der Kläger erklärte dem Beklagten, er wolle mit dem Erlös aus dem Verkauf seines Grundstücks einen Hof in der Gegend von U[REDACTED] erwerben; der Beklagte vermittelte ihm deshalb die Bekanntschaft des Maklers K[REDACTED] in Bu[REDACTED] und über diesen des Maklers von B[REDACTED] in Lü[REDACTED]. Diese wiesen dem Kläger die Möglichkeit nach, den etwa 50 ha großen

- 3 -

Hof des Bauern Hi [REDACTED] in Velgen bei U [REDACTED] zu erwerben.

Nachdem der Kläger diesen Hof besichtigt hatte, kamen die Parteien dieses Rechtsstreits, ferner die Makler K [REDACTED] und von Bo [REDACTED], der Sohn des Klägers und die Landwirte Hi [REDACTED] Vater und Sohn am 15. Juni 1962 in einem Café in U [REDACTED] zusammen, um über den Verkauf des Hofes und die Höhe des Kaufpreises zu verhandeln. Anschließend begaben sich sämtliche Anwesende zu dem Notar Kl [REDACTED] in U [REDACTED], der einen Kaufvertrag zwischen dem Kläger und dem Bauern Hi [REDACTED] beurkundete, durch den der Kläger den Hof in Velgen zum Preis von 615 000,-- DM kaufte; 200 000,-- DM sollten am 1. Juli 1962 und der Rest von 415 000,-- DM am 1. August 1962 fällig sein.

Der Kläger konnte den Kaufpreis nicht bezahlen, weil sein Grundstück in Bl [REDACTED] nicht verkauft wurde. Hi [REDACTED] verkaufte später seinen Hof anderweit zum Preis von 530 000,-- DM; er nahm den Kläger wegen des Mindererlöses von 85 000,-- DM und wegen weiterer Aufwendungen auf Schadensersatz in Anspruch. Der Kläger einigte sich mit Hi [REDACTED] auf eine Zahlung von 50 000,-- DM. Ferner wurde der Kläger zur Zahlung einer Maklerprovision von 18 450,-- DM an K [REDACTED] verurteilt und hatte für diesen Rechtsstreit etwa 2 700,-- DM an Kosten zu zahlen. Ferner hatte der Kläger die Kosten des notariellen Vertrages in Höhe von 2 708,-- DM und der Löschung der für ihn eingetragenen Auflassungsvormerkung in Höhe von 252,50 DM zu tragen.

Der Kläger hat behauptet, er habe dem Beklagten immer wieder gesagt, daß er nur dann den Hof in V [REDACTED]



kaufen könne, wenn er aus dem Verkauf des Baugeländes mindestens 800 000,-- DM Erlösen könne; der Beklagte habe ihm darauf erklärt, die Grundstücke in Bl[REDACTED] seien zu den vom Kläger benannten Bedingungen so gut wie verkauft, er benötige nur noch ein paar Unterschriften, dann ginge alles in Ordnung. Er, der Kläger, habe diesen Erklärungen vertraut und sei in diesem Vertrauen dadurch bestärkt worden, daß der Beklagte bei den Verhandlungen vom 15. Juni 1962 seine Zusicherung wiederholt habe. Der Beklagte habe dort erklärt, daß er abschlußbereite Käufer habe. Es mache keine Schwierigkeiten, den Kaufpreis für den Hof fristgerecht zu beschaffen, er - der Beklagte - werde 200 000,-- DM sofort zahlen und der Rest werde sehr schnell hinterherfolgen. Nur mit Rücksicht auf diese Zusicherungen habe er, der Kläger, den Kaufvertrag mit Hi[REDACTED] abgeschlossen.

Tatsächlich habe der Beklagte - wie unstreitig ist - nicht für die Zahlung der Rate von 200 000,-- DM gesorgt. Der Notar Kl[REDACTED] habe - wie ebenfalls unstreitig ist - den Beklagten mit Schreiben vom 1. und vom 20. August 1962 zur Zahlung aufgefordert, der Beklagte habe die Zahlung jedoch abgelehnt. Da der Beklagte seine Versprechungen nicht eingehalten habe, habe er, der Kläger, den Kaufvertrag nicht erfüllen können und daher Schadensersatz, Maklorgebühr, Prozeß- und Vertragskosten zahlen müssen. Er habe sich noch erfolglos bemüht, sein Land anderweitig zu verkaufen.

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Zahlung eines Teilbetrages von 12 000,-- DM in Anspruch, wobei er 6 000,-- DM auf den an Hi[REDACTED] gezahlten Betrag und 6 000,-- DM auf die an K[REDACTED] gezahlte Maklerprovision anrechnet. Er hat beantragt,

den Beklagten zur Zahlung von 12 000,-- DM
nebst 4 v.H. Zinsen seit dem 1. Oktober 1965
zu verurteilen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen,

und hat im Berufungsrechtszug Widerklage erhoben mit dem
Antrag,

festzustellen, daß der Beklagte nicht verpflichtet
ist, an den Kläger

- a) weitere 4 000,-- DM nebst Zinsen als Teil-
betrag der von dem Kläger an den Bauern
Hi [REDACTED] gezahlten Abstandssumme zu zahlen,
- b) weitere 4 000,-- DM nebst Zinsen als Teilbe-
trag der von dem Kläger an den Makler K [REDACTED]
gezahlten Provision zu zahlen.

Der Beklagte hat vorgetragen, er habe gegen die
Höhe des vom Kläger geforderten Kaufpreises (16 bis 18 DM
je qm) Bedenken geäußert; finanzkräftige Unternehmen hät-
ten einen Preis von 10 bis 12 DM je qm geboten und wären
auch bereit gewesen, bis zu 14 DM zu zahlen. Es hätte
nur eines gewissen Entgegenkommens des Klägers bedurft,
um den Kaufvertrag abzuschließen. Bei den Verhandlungen
in U [REDACTED] habe er lediglich darauf hingewiesen, daß
drei Firmen an dem Kauf des Baugeländes ernsthaft inter-
essiert seien und daß bei vernünftiger Verhandlung ein
Kaufabschluß in kürzester Frist möglich sei. Er habe dem
Kläger empfohlen, den für die Anzahlung fehlenden Betrag
von 200 000,-- DM notfalls von einer Bank zu leihen;
keinesfalls habe er diesen Betrag selbst beschaffen

wollen und habe daher dem Kläger niemals eine dahingehende Zusage gemacht.

Dem Verkauf des Baulandes hätten sich Schwierigkeiten wegen der Erschließung des Geländes entgegengestellt, da die Gemeinde Bl[REDACTED] die Erschließungskosten nicht habe aufbringen können; davon habe der Kläger als Mitglied des Gemeinderates gewußt, ihm, dem Beklagten, aber nichts davon mitgeteilt. Ebenso habe der Kläger verschwiegen, daß durch die Baugrundstücke eine Straße gelegt werden sollte.

Im übrigen sei dem Kläger kein Schaden entstanden; der Hof in V[REDACTED] sei allenfalls 530 000,-- DM wert gewesen, so daß dem Kläger durch den Kauf zu einem überhöhten Preis ein Schaden von 85 000,-- DM entstanden wäre; da er an Hi[REDACTED] nur 50 000,-- DM habe zahlen müssen, habe er sogar noch 35 000,-- DM gespart.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme der Klage bis auf einen Teil des Zinsanspruchs stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und die Widerklage abgewiesen. Mit seiner Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt der Beklagte seine zuletzt gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, daß der Beklagte verpflichtet sei, dem Kläger den Schaden zu ersetzen, der ihm durch die Zahlung einer Abfindung von 50 000,-- DM an Hi[REDACTED] und der Maklerprovision von

18 450,-- DM an K[REDACTED] entstanden ist; denn der Beklagte habe dem Kläger pflichtwidrig den Eindruck vermittelt, als sei der Verkauf der Grundstücke in Bl[REDACTED] sicher, und habe dadurch den Kläger zum Abschluß des Kaufvertrages über den Hof in V[REDACTED] veranlaßt.

I. 1. Rechtlich geht das Berufungsgericht davon aus, daß eine Pflicht des Beklagten zur sorgfältigen Beachtung der Interessen des Klägers nicht aus einem zwischen den Parteien ausdrücklich geschlossenen Vertrag herzuleiten sei. Die Parteien hätten weder einen Auftrags- noch einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen; auch der Umstand, daß der Beklagte mit dem Kläger zu den Verhandlungen nach Uelzen gefahren sei, gebe keinen hinreichenden Anhalt für eine vertragliche Verpflichtung des Beklagten, da dieser auch in seinem eigenen Interesse an den Verhandlungen teilgenommen haben könne. Die Verpflichtung des Beklagten zum Schadensersatz ergebe sich auch nicht aus einem vorvertraglichen Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien, da diese nicht vorgehabt hätten, später einen Vertrag zu schließen. Der Beklagte hätte, wenn er den Verkauf des Baugeländes vermittelt hätte, nicht vom Kläger honoriert werden sollen; sein Interesse sei lediglich dahin gegangen, von den Erwerbern als den späteren Bauherren mit Architektenleistungen beauftragt zu werden. Aus diesem Interesse sei der Beklagte für den Kläger tätig geworden. Seine Leistungen seien gegenüber dem Kläger aus Gefälligkeit erbracht worden. Als Gegenleistung habe er vom Kläger allenfalls eine Unterstützung bei den Käufern dahin erwartet, daß diese ihn als Architekten mit der Bebauung der Grundstücke beauftragten; auch das wäre eine Gefälligkeitsleistung gewesen.

Dieses zwischen den Parteien bestehende Gefälligkeitsverhältnis habe jedoch rechtsgeschäftlichen Charakter gehabt. Für beide Teile seien die Geschäfte von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung gewesen: Für den Kläger habe der Verkauf seines Grundbesitzes die wirtschaftliche Existenz berührt und die gesamten Lebensumstände verändert; für den Beklagten habe eine beträchtliche Gewinnmöglichkeit hinter seinen Bemühungen gestanden, den Grundbesitz des Klägers an Bauinteressenten zu vermitteln. Damit hätten die Beziehungen der Parteien rechtliche Bindungen bewirkt mit der Verpflichtung für beide Teile, die Interessen des anderen zu wahren und Schaden von diesem abzuwenden.

2. Diesen rechtlichen Ausgangspunkt greift die Revision vergeblich an. Sie meint, es sei ein Widerspruch in sich, einem Gefälligkeitsverhältnis rechtsgeschäftlichen Charakter beizulegen.

Diese Rüge geht fehl. Das Fehlen einer typischen Leistungsverpflichtung im Sinne des § 241 BGB, insbesondere das Fehlen eines Auftrags- oder Geschäftsbesorgungsverhältnisses, schließt keineswegs aus, daß das Erweisen einer Gefälligkeit rechtsgeschäftlichen Charakter hat (BGHZ 21, 102, 106); wie der Bundesgerichtshof (aaO S. 107) ausgeführt hat, können die wirtschaftliche Bedeutung einer Angelegenheit, das erkennbare Interesse des Begünstigten und die nicht ihm, wohl aber dem Leistenden erkennbare Gefahr, in die jener durch eine fehlerhafte Leistung - hier: eine unrichtige Auskunft - geraten kann, auf einen rechtlichen Bindungswillen schließen lassen. Im Streitfall gründet sich die Haftung für den geltend gemachten Vertrauensschaden nach der rechtsirrtumsfreien Annahme des Berufungs-

gerichts auf ein derartiges besonderes Verhältnis, so daß die in seinem Rahmen vom Beklagten abgegebenen Erklärungen rechtsgeschäftlichen Charakter hatten und über einen bloß gefälligkeitshalber erteilten Rat oder eine ebensolche Auskunft hinausgingen. Der Streitfall unterscheidet sich insoweit nicht von den Fällen, in denen die Rechtsprechung eine vertragliche Haftung aus schuldhaft unrichtig erteilter Auskunft unter dem Gesichtspunkt eines stillschweigend geschlossenen Auskunftsvertrages angenommen hat (BGHZ 7, 371; LM Nr. 5 zu § 676 BGB). Will der um Auskunft Bittende auf Grund der Auskunft ein für ihn wirtschaftlich bedeutendes Geschäft abschließen und kann der Auskunftgebende dies erkennen, so ist die Erteilung der Auskunft im Zweifel dahin zu werten, daß der Erteilende für sorgfältige Auskunft rechtlich einstehen will (Erman-Hauß, BGB, 3. Aufl. § 676 Anm. 3 b).

Das Erweisen einer Gefälligkeit hat zwar nur dann rechtsgeschäftlichen Charakter, wenn der Leistende den Willen hat, daß seinem Handeln rechtlich Geltung zukommen solle, wenn er also eine Rechtsbindung herbeiführen will (BGHZ 21, 106). Entgegen der Meinung der Revision ist aber die Frage, ob ein Rechtsbindungswille vorhanden ist, nicht nach dem nicht in Erscheinung getretenen inneren Willen des Erklärenden, sondern danach zu beurteilen, ob der Erklärungsempfänger aus dem Handeln des Erklärenden unter den gegebenen Umständen nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte auf einen solchen Willen schließen mußte und dies für den Erklärenden auch erkennbar war. Es kommt darauf an, wie sich dem objektiven Beobachter das Handeln des Leistenden darstellt, wobei darauf abzustellen ist, ob die Art der Gefälligkeit, ihr Grund und Zweck, ihre wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung,

insbesondere für den Empfänger, die Umstände, unter denen sie erwiesen wird, und die dabei bestehende Interessenslage die Gefälligkeit über den Bereich rein tatsächlicher Vorgänge hinausheben (EGH aaO).

3. Diese Rechtsgrundsätze hat das Berufungsgericht nicht verkannt; es hat sie ohne Rechtsfehler auf den festgestellten Sachverhalt angewendet. Dabei ist von folgenden tatsächlichen Feststellungen auszugehen, die der Berufungsrichter unter Würdigung der erhobenen Beweise getroffen hat:

Der Beklagte habe seine Tätigkeit für den Kläger nicht uneigennützig, sondern in der Absicht erbracht, aus dem Verkauf der Grundstücke des Klägers Gewinn zu ziehen; daher sei er verpflichtet gewesen, den Kläger über die Möglichkeiten, die Preise und die sonstigen für den Verkauf wichtigen Voraussetzungen wahrheitsgemäß zu beraten. Das habe der Beklagte nicht getan. Er habe vielmehr dem Kläger über den Stand der Verhandlungen mit den Kaufinteressenten unzureichende, sogar wahrheitswidrige Angaben gemacht; aus seinem eigenen Prozeßvorbringen ergebe sich, daß von ernsthaften Kaufabsichten der von ihm genannten Interessenten nicht die Rede sein konnte, daß die Dinge über das Stadium der Vorbesprechungen nicht hinausgediehen waren und daß noch nicht einmal sicher war, ob das Land des Klägers überhaupt für eine Bebauung geeignet war und erschlossen werden konnte.

Unter diesen Umständen, die er als mit solchen Angelegenheiten vertrauter Fachmann habe erkennen müssen, habe der Beklagte dem ihm vertrauenden Kläger nicht erklären dürfen, daß der Verkauf der Grundstücke gesichert sei und

der Kläger ohne Bedenken den Hof in V[REDACTED] kaufen könne. Das aber habe der Beklagte getan. Er habe bei den Kaufverhandlungen in U[REDACTED] ausdrücklich erklärt, er habe zwei ernsthafte Interessenten, die sofort kaufen würden, und habe in diesem Zusammenhang die Oberfinanzdirektion und die Faugesellschaft "N[REDACTED] He[REDACTED]" genannt. Da der Kläger immer noch Bedenken gehabt habe, den Hof Hi[REDACTED] zu kaufen, da er nicht gewußt habe, woher er die Anzahlung von 200 000,-- DM nehmen solle, habe er beim Beklagten noch einmal nachgefragt; in Gegenwart des Notars Kl[REDACTED], der Landwirte Hi[REDACTED] Vater und Sohn und der Makler K[REDACTED] und von E[REDACTED] habe darauf der Beklagte versichert, daß er dem Kläger die Anzahlung von 200 000,-- DM beschaffen und notfalls aus eigener Tasche vorschießen werde. Dieser von den Zeugen bekundete Hergang der Verhandlungen werde bestätigt durch Schreiben des Rechtsanwalts Kl[REDACTED] - der den Kaufvertrag des Klägers mit Hi[REDACTED] beurkundet hat - an die Kreissparkasse in Bu[REDACTED] und an den Makler K[REDACTED] vom 1. August 1962, wonach auch der Rechtsanwalt davon ausgegangen sei, daß der Beklagte dem Kläger die Zahlung der 200 000,-- DM zugesagt habe.

Mit diesen Äußerungen, so fährt das angefochtene Urteil fort, habe der Beklagte bei dem Kläger den Eindruck erweckt, daß er das Bauland des Klägers binnen kurzer Frist verkaufen könne. Das sei jedoch, wie der Beklagte selbst vortrage, falsch gewesen. Denn weder seien feste, abschlußbereite Käufer vorhanden gewesen, die den vom Kläger verlangten Preis zu zahlen bereit gewesen seien, noch sei das Gelände überhaupt erschlossen gewesen. Gerade die Schwierigkeiten bei der Erschließung seien es nach der Darstellung des Beklagten gewesen, die die vorhandenen

Interessenten vom Kauf abgehalten hätten. Unter diesen Umständen, die der Beklagte als Architekt habe kennen müssen, habe er dem Kläger nicht den Eindruck vermitteln dürfen, das Land sei so gut wie verkauft.

Der Kläger habe den Angaben des Beklagten großes Gewicht beigemessen und sei erst durch die Versicherungen des Beklagten zum Abschluß des Kaufvertrages veranlaßt worden; erst als der Beklagte die Zusage gemacht habe, er werde die Anzahlung des Klägers notfalls aus eigener Tasche bezahlen, habe sich der Kläger zur Unterzeichnung des Kaufvertrages entschlossen. Der Kläger habe danach glauben müssen, der Verkauf seiner Grundstücke sei tatsächlich perfekt und der Beklagte benötige wirklich nur noch einige Unterschriften.

4. Nach diesen tatsächlichen Umständen ist es rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht einen rechtlichen Bindungswillen des Beklagten in dem erörterten objektiven Sinne angenommen hat, der die Beziehungen der Parteien über eine Gefälligkeit rein tatsächlicher Art hinausgehoben habe. Vergebens versucht die Revision diese trichterliche Würdigung zu entkräften.

Sie meint, der Beklagte habe kein greifbares wirtschaftliches Interesse daran gehabt, daß der Kläger sein Grundstück in Bl. [REDACTED] verkaufte, insbesondere habe er keinen Alleinauftrag gehabt und habe also nicht auf die Kaufinteressenten einwirken können, ihn als Architekten zu beschäftigen. Darauf kommt es jedoch nicht an. Gegen die Feststellung des Oberlandesgerichts, das wirtschaftliche Interesse des Beklagten habe in der Hoffnung bestanden, daß er sich auf Grund seiner Vermittlung als

Architekt werde einschalten können, vermag die Revision nichts Stichhaltiges vorzubringen.

Die Revision trägt weiter vor, der Kläger habe zunächst einen Ersatzhof kaufen und dann erst sein Bauland verkaufen wollen; das ergebe sich aus der Aussage des Maklers K[REDACTED]. Diese Reihenfolge zeige, daß der Kläger keine Garantie vom Beklagten verlangt haben könne. Auch diese Rüge kann die Auffassung des Oberlandesgerichts nicht entkräften. Es mag sein, daß der Kläger sein Bauland nicht verkaufen wollte, bevor er Ersatz dafür in Form eines Bauernhofes gefunden hatte. Zwischen den beiden Vorgängen bestand aber, wie das Berufungsgericht feststellt, ein für den Beklagten klar erkennbarer unlösbarer Zusammenhang in der Art, daß der Kläger einen Ersatzhof nicht kaufen konnte, wenn er nicht mit Sicherheit über den erwarteten Käuferlös für sein eigenes Bauland verfügen konnte. Nur deshalb machte er den Kauf des Hofes Hi[REDACTED] von der Zusicherung des Beklagten abhängig, der Verkauf des Baulandes sei sicher und der Erlös dafür stehe in kürzester Zeit zur Verfügung.

Damit erledigt sich auch die Rüge der Revision, der Beklagte könne gar nicht bedingungslos die Hingabe von 200 000,-- DM versprochen haben, sondern es könne allenfalls gemeint gewesen sein, der Beklagte wolle, wenn ein Kaufvertrag mit einem Interessenten zustande komme, für die Vorfinanzierung des Kaufpreises sorgen. Entscheidend war für den Kläger die Zusicherung des Beklagten, der Verkauf des Baulandes sei gewiß, der endgültige Abschluß hänge nur noch von einigen Formalien ab. Nach dieser Zusicherung konnte es für ihn nicht mehr zweifelhaft sein, daß ihm das Geld für den Kauf des Hofes zur Verfügung stehen werde; Zweifel konnten allenfalls

noch bestehen, ob die Anzahlung von 200 000,-- DM schon zum 1. Juli 1962 bereitstand. Diesen Zweifel behob der Beklagte mit der Zusicherung, notfalls aus eigener Tasche diesen Betrag vorzustrecken. Aus der Sicht des Klägers konnte es sich nach dem übrigen Sinn der Erklärungen des Beklagten dabei nur um eine kurzfristige Zwischenfinanzierung handeln, so daß auch - entgegen der Meinung der Revision - kein Anlaß bestand, über Verzinsung und Sicherheiten für diesen Zwischenkredit zu verhandeln. Die in diesem Zusammenhang vorgetragene Meinung der Revision, es sei völlig offen gewesen, an wen der Kläger das Baugelände verkaufen würde, und der Beklagte habe nicht die geringste Sicherheit dafür gehabt, daß der Kläger das Gelände an einen von ihm, dem Beklagten, vermittelten Bauträger verkaufen werde, geht an den tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils vorbei.

II. Zur Frage des Haftungsmaßstabs hat das Berufungsgericht ausgeführt, der Beklagte müsse in einem Fall wie dem vorliegenden für jede Fahrlässigkeit einstehen. Diese Auffassung steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach der Haftungsmaßstab bei rechtserheblichen Gefälligkeitsverhältnissen zwar nach den Umständen und der Gestaltung des Einzelfalles beurteilt werden muß, wonach aber dort, wo die erteilte Auskunft einem Vertrauensverhältnis der unter I 2 gekennzeichneten Art entspringt und einen Gegenstand wirtschaftlicher und geschäftlicher Bedeutung betrifft, von dem Erklärenden regelmäßig entsprechend der Regelung beim Auftrag (§ 662 BGB) die Wahrung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt verlangt werden muß (BGH aaO S. 110; BGH LM Nr. 5 zu § 676 BGB). Der Beklagte habe, so legt der Berufungsrichter dar, mindestens

fahrlässig gehandelt, wenn er die Möglichkeiten, das Bauland des Klägers zu verkaufen, so geschildert habe, daß der Kläger und die übrigen Beteiligten hätten annehmen müssen, der Verkauf sei sicher.

Diese Darlegungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen.

III. Die Revision meint weiter, dem Kläger sei durch den Abschluß des Kaufvertrages mit Hi [REDACTED] überhaupt kein Schaden entstanden, den der Beklagte zu ersetzen hätte.

1. Sie trägt zunächst vor, auch wenn der Beklagte die am 1. Juli 1962 fälligen 200 000,-- DM für den Kläger bezahlt hätte, wäre dieser doch nicht in der Lage gewesen, den am 1. August 1962 fälligen Rest von 415 000,-- DM zu entrichten; der Kläger hätte also den Hof des Bauern Hi [REDACTED] ohnehin nicht bekommen. Dabei ist übersehen, daß der Beklagte nicht auf Erfüllung oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Zusage in Anspruch genommen wird, die erste Rate notfalls aus eigener Tasche vorzustrecken, sondern auf den Vertrauensschaden aus der unrichtigen Erklärung, der Verkauf des Baulandes sei sicher und zwar zu einem Preis, der dem Kläger die Entrichtung des Kaufpreises an Hinrichs ermögliche.

2. Die Revision meint weiter, der Kläger habe von Hi [REDACTED] ein Grundstück für 615 000,-- DM gekauft, das objektiv nur 530 000,-- DM wert gewesen sei; er hätte also bei Erfüllung dieses Kaufvertrages einen Vermögensverlust von 85 000,-- DM erlitten. Diesen Vermögensverlust sei er durch die Zahlung des Abstandes von 50 000,-- DM

an Hi [REDACTED] losgeworden, so daß er noch immer 35 000,-- DM gespart habe, von denen auch die an K [REDACTED] entrichtete Maklergebühr gedeckt werde.

Zu dieser Frage hat das Berufungsgericht dargelegt, daß der Kläger das sogenannte negative Interesse verlangen könne, also so gestellt werden müsse, als hätte der Beklagte ihn nicht zum Abschluß des Kaufvertrages bewogen; dann aber wäre er nicht verpflichtet gewesen, an Hi [REDACTED] 50 000,-- DM und an Kahle die vereinbarte Maklerprovision zu zahlen; darauf, ob der Kläger bei Erfüllung des Kaufvertrages den Hof zu teuer bezahlt hätte, komme es in diesem Zusammenhang nicht an.

Dem ist zuzustimmen. Denn nach § 249 BGB hat der Beklagte den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn er seine Erklärungen nicht abgegeben hätte; dann aber hätte der Kläger den Kaufvertrag mit Hi [REDACTED] nicht geschlossen und hätte seinerseits weder Schadensersatz noch Maklerprovision zu zahlen gehabt.

IV. Die Revision greift endlich die Ausführungen des Oberlandesgerichts an, wonach der Schadensersatzanspruch des Klägers durch ein von ihm zu vertretendes Verschulden weder ausgeschlossen noch gemindert werde (§ 254 BGB).

1. Das angefochtene Urteil führt aus, der Kläger sei nach den Umständen nicht verpflichtet gewesen, sich selbst über die Möglichkeiten zu vergewissern, sein Bau-land zu dem von ihm angestrebten Preis zu verkaufen. Er sei, wie der Makler von B [REDACTED] ausgesagt habe, "ohne genügenden Überblick" gewesen und habe sich ganz auf den Beklagten verlassen, von dem er betreut worden sei; bei

allen auftauchenden Fragen habe der Kläger sich erst bei dem Beklagten rückversichert, er habe die Vorbereitung der Grundstücksverkäufe voll und ganz dem Beklagten überlassen. Durch die Garantieverpflichtung des Beklagten sei dieser Vertrauenstatbestand so verstärkt worden, daß der Kläger nicht mehr verpflichtet gewesen sei, noch eigene Auskünfte über die Verkaufsmöglichkeiten oder die Bereitschaft der Interessenten, sofort zu kaufen, einzuholen; selbst wenn der Kläger auf Grund von Kenntnissen, die er als Gemeinderatsmitglied von Bl. [REDACTED] erlangt haben mochte, Zweifel an der Erschließungsfähigkeit seiner Grundstücke hätte haben müssen, habe er den Versicherungen des Beklagten vertrauen dürfen; denn dieser sei Fachmann und habe sich auf dem Baulandmarkt besser ausgedeutet als der Kläger.

2. Der Beklagte rügt dazu sein Beweisangebot als übergegangen (§ 286 ZPO), der Kläger habe zur Zeit der Verhandlungen bei dem Notar Kl. [REDACTED] bereits gewußt, daß der Erschließung des Geländes Schwierigkeiten entgegengekommen hätten und daß durch sein Gelände eine Umgehungsstraße gebaut werde; das habe er dem Beklagten verschwiegen; die Kenntnis habe er gehabt, weil er in dem infrage kommenden Zeitraum Mitglied des Gemeinderats von Bl. [REDACTED] gewesen sei.

Die Rüge dringt nicht durch. Das Berufungsgericht hat zugunsten des Beklagten unterstellt, daß der Kläger nach etwaigen Kenntnissen als Gemeinderat Zweifel an der Erschließungsfähigkeit seiner Grundstücke haben mußte. Die vom Beklagten angebotenen Beweise brauchte es nicht zu erheben, da ein etwaiges Verschulden des Klägers, das in der Nichtoffenbarung dieser Kenntnis zu erblicken wäre,

nicht ursächlich für den eingetretenen Schaden wäre. Denn der Beklagte hatte nach den Feststellungen des Berufungsrichters dem Kläger versichert, daß er den Verkauf der Grundstücke, so wie sie zu der damaligen Zeit standen und lagen, zu dem vom Kläger vorgesehenen Preis so gut wie abgeschlossen habe und daß es zum endgültigen Abschluß nur noch einiger Formalien bedürfe. Daß diese Zusage richtig gewesen sei und nur deshalb nicht habe eingehalten werden können, weil die Kaufinteressenten wegen nachträglich bekannt gewordener Erschließungsschwierigkeiten oder wegen irgendwelcher Pläne für eine Umgehungsstraße wieder abgesprungen wären, hat der Beklagte nicht vorgetragen; er hat die unrichtige Erklärung abgegeben, er habe Interessenten fest an der Hand. Diese Erklärung ist die Ursache des Kaufes des Hofes und für die dem Kläger durch Rückgängigmachung dieses Kaufs entstandenen Schäden gewesen. Für diese Art der Schadensentstehung könnte ein etwaiges Verschweigen des Klägers nicht ursächlich gewesen sein.

Dem Kläger kann in diesem Zusammenhang ein mitwirkendes Verschulden auch nicht unter dem Gesichtspunkt zur Last gelegt werden, er habe eine ihm obliegende Offenbarungspflicht verletzt. Er durfte, wie das Berufungsgericht ausführt, auf die besondere Sachkunde des Beklagten vertrauen; er konnte davon ausgehen, daß sowohl der Beklagte als auch die von diesem genannten Kaufinteressenten als erfahrene Fachleute die Erschließungsverhältnisse bezüglich eines so bedeutenden Baugeländes hinreichend geprüft hatten, bevor sie den Kauf ernstlich und abschließend in's Auge faßten. Auch ließ der Umstand, daß sich der Erschließung Schwierigkeiten entgegenstellten, noch nicht den Schluß zu, daß diese dauernder Natur sein würden. Tatsächlich

ist bald darauf ein Teil des Geländes zu Bauzwecken verkauft worden. Im übrigen ist das Vorbringen des Beklagten in Bezug auf die Erschließungsschwierigkeiten zu unbestimmt, um eine Offenbarungspflicht des Klägers als gegeben anzusehen. Hieraus folgt zugleich, daß dem Klagebegehren nicht entgegengehalten werden kann, der Kläger habe auf die Richtigkeit der vom Beklagten über die Verkaufsmöglichkeit abgegebene Erklärung nicht vertrauen dürfen und er könne deshalb aus ihr keine Rechte herleiten.

3. Die Ausführungen der Revision, der Kläger hätte seiner Schadensabwendungs- oder -minderungspflicht dadurch nachkommen können, daß er einen Zwischenkredit aufgenommen hätte, gehen an der Tatsache vorbei, daß der Kläger im wirtschaftlichen Endergebnis den Kaufpreis für den Hof Hi [REDACTED] nur aus dem Verkauf seiner Grundstücke finanzieren konnte, wobei, wie der Beklagte wußte, der Kläger von einem Erlös von 800 000,-- DM ausging. Scheiterte dieser Verkauf entgegen der Versicherung des Beklagten, dann ging - wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausgeführt hat - die Verpflichtung des Klägers nicht so weit, den Kaufpreis für den Hof in Velgen auf jede nur mögliche Weise zu finanzieren. Ohne Rechtsfehler nimmt das Berufungsgericht insoweit an, der Kläger sei auch nicht verpflichtet gewesen, sein Grundstück zu einem Preis von etwa 12 bis 14 DM je qm zu verkaufen, nachdem er, wie sich aus den Zeugenaussagen seines Sohnes und des Maklers von Bo [REDACTED] ergebe, von einem Kaufpreis von 18 bis 18,50 DM ausgegangen sei.

V. Danach hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen, daß der Beklagte dem Kläger zum Ersatz seines

Schadens sowohl bezüglich des Abstands von 50 000,-- DM als auch der Maklergebühr in Höhe von 18 450,-- DM verpflichtet sei. Bezüglich der Kosten des Rechtsstreits mit K [REDACTED], der Kosten des notariellen Vertrages und der Löschung der Auflassungsvormerkung brauchte es keine Entscheidung zu treffen, da sowohl Klage wie Widerklage die geltend gemachten Teilbeträge auf die beiden zuerst genannten Schadensposten verrechnet haben.

Die Revision des Beklagten war danach mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Krüger-Nicland

Pehle

Sprenkmann

Alff

Simon