

VII ZR 80/60

Verkündet
am 25. Januar 1962

2225 003

Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Altsitzers Wilhelm S [REDACTED], R [REDACTED], Kreis
N [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Volksbank W [REDACTED] eGmbH., gesetzlich vertreten
durch ihren 1. Vorstand Walter T [REDACTED], W [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. Januar 1962 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Glanzmann und der Bundesrich-
ter Dr. Heimann-Trosien, Erbel, Dr. Vogt und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem
Sitz in Augsburg vom 12. Januar 1960 wird zurückge-
wiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 4. Dezember 1953 verkauften die in allgemeiner Gütergemeinschaft lebenden Eheleute F. [REDACTED] ihr Hausgrundstück W. [REDACTED] Nr. [REDACTED] (im folgenden: "altes Haus") für 13.800 DM an den Heimatvertriebenen L. [REDACTED], der von dort aus eine kleine Landwirtschaft betreiben wollte. L. [REDACTED] kaufte am selben Tage noch mehrere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von P. [REDACTED], S. [REDACTED] und D. [REDACTED] dazu. Er wollte und konnte, was alle Beteiligten wußten, den Kaufpreis der Grundstücke nur aus einem von ihm erstrobtten Vertriebenendarlehen bezahlen.

Die Eheleute F. [REDACTED] kauften am selben Tage von der Ehefrau G. [REDACTED] deren Haus W. [REDACTED] Nr. [REDACTED] 1/2 (im folgenden: "neues Haus") für 15.000 DM. Sie wollten den Kaufpreis dafür im wesentlichen aus dem Erlös ihres alten Hauses bezahlen.

Beim Abschluß sämtlicher Verträge war der Beklagte vermittelnd tätig.

Der von L. [REDACTED] an die Eheleute F. [REDACTED] zu zahlende Kaufpreis war am 1. März 1954 fällig. Frau G. [REDACTED] wollte aber einen Teil des Kaufpreises für ihr Haus sofort haben. Deshalb gewährte die Klägerin den Eheleuten F. [REDACTED] im Dezember 1953 ein Darlehen von 8.000 DM und überwies das Geld unmittelbar an Frau G. [REDACTED]. Außerdem gewährte sie Frau G. [REDACTED] ein Grundschulddarlehen von 2.000 DM, dessen Tilgung die Eheleute F. [REDACTED] übernahmen.

Noch im Dezember 1954 zogen die Eheleute F. [REDACTED] aus dem alten in das neue Haus um, während L. [REDACTED] das alte Haus bezog.

Das von L. beantragte Vertriebenendarlehen wurde in den Jahren 1954/55 von den zuständigen Behörden in sämtlichen Instanzen abgelehnt. Als Begründung wurde genannt, L. habe über seine persönlichen Verhältnisse falsche Angaben gemacht, außerdem eigne sich das gekaufte Haus nicht als Grundlage einer Siedlerstelle.

Damit war L. außerstande, den Kaufpreis für das alte Haus zu bezahlen. Er vereinbarte daher im April 1955 mit den Eheleuten F. die Aufhebung des am 4. Dezember 1953 zwischen ihnen geschlossenen Kaufvertrages. Die Eheleute F. veräußerten das alte Haus später für 7.000 DM an den Viehhändler W.

Inzwischen hatte die Klägerin den ihr von den Eheleuten F. abgetretenen Kaufpreisanspruch gegen L. eingeklagt und am 18. November 1954 Anerkenntnisurteil gegen ihn erwirkt. Auf Grund dieses Urteils brachte sie im Jahre 1955 die Grundstücke zur Versteigerung, die L. von P., S. und D. gekauft hatte. Deren Verkehrswert setzte das Versteigerungsgericht auf 3.320 DM fest. In der Versteigerung erstand F. diese Grundstücke.

Die Klägerin hat für Rechnung der Eheleute F. alle im Zusammenhang mit den oben genannten Vorgängen entstandenen Kosten und Auslagen beglichen.

Sie macht mit der Klage einen ihr von den Eheleuten F. abgetretenen Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten geltend. Zur Begründung hat sie vorgetragen:



Der Beklagte habe den zwischen ihm und den Eheleuten F [REDACTED] bestehenden Maklervertrag dadurch schuldhaft verletzt, daß er ihnen bei Abschluß der Verträge vom 4. Dezember 1954 wahrheitswidrig erklärt habe, das Darlehen werde dem L [REDACTED] mit Sicherheit bewilligt werden, obwohl er gewußt habe, daß das keineswegs sicher gewesen sei. Nur im Vertrauen darauf hätten sich die Eheleute F [REDACTED] darauf eingelassen, ihr altes Haus an den vermögenslosen L [REDACTED] zu verkaufen und zu übergeben sowie die Kaufpreisschuld für das neue Haus gegenüber der Frau G [REDACTED] einzugehen. Der Beklagte sei daher zum Ersatz allen den Eheleuten F [REDACTED] hieraus in der Folge entstandenen Schadens verpflichtet, und zwar auch aus Garantievertrag und unerlaubter Handlung.

Die Höhe des Schadens hat die Klägerin mit 10.162,45 DM beziffert. Sie hat den Antrag gestellt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 9.662,45 DM nebst Zinsen zu zahlen und sie durch Zahlung von 500 DM an Rechtsanwalt M [REDACTED] von ihrer Schuld diesem gegenüber zu befreien.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Er hat bestritten, daß ein Maklervertrag zwischen ihm und den Eheleuten F [REDACTED] bestanden habe, daß er seine Pflichten aus einem solchen Vertrage verletzt habe und daß daraus ein Schaden entstanden sei. Er hat auch das Bestehen eines Garantievertrags und das Vorliegen einer unerlaubten Handlung in Abrede gestellt.

Das Landgericht hat im wesentlichen (unter Abweisung einer Mehrforderung von 77,54 DM nebst Zinsen) nach dem Klageantrag erkannt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zum größten Teil zurückgewiesen, hat jedoch die Verurteilung zur Zahlung auf 9.360,11 DM (nebst Zinsen) und die zur Befreiung auf 407,56 DM beschränkt.

Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf volle Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

1) Das Berufungsgericht stellt fest, daß zwischen den Eheleuten F [REDACTED] und dem Beklagten ein Maklervertrag bestanden und daß der Beklagte seine Aufklärungspflicht aus diesem Vertrage schuldhaft verletzt hat. Das greift die Revision nicht an.

2) Das Berufungsgericht berechnet den Schadensersatzanspruch der Eheleute F [REDACTED] nach dem Interesse, das sie an der Erfüllung ihrer Kaufverträge vom 4. Dezember 1953 mit L [REDACTED] und Frau G [REDACTED] hatten. Das ist nicht frei von Rechtsirrtum.

a) Richtig ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß derjenige, welcher aus einem Vertrage auf Schadensersatz haftet, grundsätzlich nicht nur das negative, sondern das positive (Erfüllungs-)interesse zu ersetzen hat.

b) Das Berufungsgericht übersieht aber, daß der Beklagte hier nicht aus Verletzung der Kaufverträge vom 4. Dezember 1953, sondern aus Verletzung seines Maklervertrages mit den

Eheleuten F [REDACTED] haftet. Er hat daher die Eheleute F [REDACTED] so zu stellen, wie sie vermögensmäßig gestanden hätten, wenn er seine Pflichten aus dem Maklervertrag ordnungsmäßig erfüllt hätte. Dann hätten die Eheleute F [REDACTED] nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Kaufverträge mit I [REDACTED] und Frau G [REDACTED] nicht abgeschlossen. Das positive Interesse der Eheleute F [REDACTED] an ordnungsmäßiger Erfüllung des Maklervertrages durch den Beklagten ist daher im vorliegenden Falle gleich ihrem negativen Interesse in Bezug auf ihre Kaufverträge mit I [REDACTED] und Frau G [REDACTED]. Für die Schadensberechnung ist daher zunächst darauf abzustellen, wie sich die Vermögenslage der Eheleute F [REDACTED] bei Nichtabschluß der beiden Kaufverträge gestaltet hätte im Vergleich zu der Vermögenslage, wie sie jetzt gegeben ist. Es kommt darauf an, inwieweit die Eheleute F [REDACTED], wenn von den beiden Kaufverträgen nie die Rede gewesen wäre, sich besser gestanden hätten als jetzt.

c) Trotz dieses Rechtsfehlers bei der Schadensberechnung braucht das angefochtene Urteil nicht aufgehoben zu werden. Denn der Fehler wirkt sich in der Entscheidung des Berufungsgerichts im Ergebnis nicht aus.

Das Berufungsgericht stellt nämlich, von der Revision unangegriffen, fest, daß im vorliegenden Falle das "negative Interesse" (der Eheleute F [REDACTED] bezüglich ihrer Kaufverträge mit I [REDACTED] und Frau G [REDACTED]) höher ist als das "positive" (das die Eheleute F [REDACTED] an der Durchführung dieser Kaufverträge hatten). Im übrigen ist der Beklagte nicht dadurch beschwert, daß seiner Verurteilung die Schadensberechnung zugrundegelegt ist, die zu dem für ihn günstigeren Ergebnis führt.

Im einzelnen ergibt sich folgende Rechnung:

aa) Vergleich der jetzigen Vermögenslage der Eheleute F. [REDACTED] mit derjenigen, wie sie bestanden hätte, wenn sie die Kaufverträge vom 4. Dezember 1953 nicht geschlossen hätten:

Vermögensminderung:

Wert des alten Hauses (jetzt unstreitig)	12.400,-- DM
Kaufpreis des neuen Hauses	15.000,-- DM
Kosten, Steuern, Darlehenszinsen usw., die im Gefolge der beiden Kaufverträge entstanden und von der Klägerin den Ehe- leuten F. [REDACTED] auf deren Konto bei der Klägerin belastet worden sind (Posten 2 - 22 auf S. 42-44 des Berufungsurteils)	<u>6.287,67 DM</u>
zusammen:	33.687,67 DM

Vermögensmehrung:

Wert des neuen Hauses (jetzt unstreitig)	13.194,-- DM
Erlös des alten Hauses	7.000,-- DM
Wert der ersteigerten Grundstücke P. [REDACTED], S. [REDACTED], I. [REDACTED]	<u>3.320,-- DM</u>
zusammen:	23.514,-- DM

Die Differenz beider Summen:	33.687,67 DM
-	<u>23.514,-- DM</u>
ergibt einen Schaden von	<u>10.173,67 DM.</u>

bb) Vergleich der jetzigen Vermögenslage der Eheleute F. [REDACTED] und derjenigen, wie sie bestanden hätte, wenn ihr Kaufvertrag vom 4. Dezember 1954 mit L. [REDACTED] durchgeführt worden wäre:

Die Eheleute F [REDACTED] hätten dann von L [REDACTED] den Kaufpreis für das alte Haus erhalten 13.800,-- DM

Sie hätten die Unkosten gemäß Posten Nr. 2-22 (S. 42-44 des Berufungsurteils) erspart: 6.287,67 DM

zusammen: 20.087,67 DM

Andererseits hätten sie von Wa [REDACTED] keinen Erlös für das alte Haus erzielt: 7.000,-- DM

und hätten die Grundstücke P [REDACTED], [REDACTED] und D [REDACTED] nicht erworben: 3.320,-- DM

zusammen: 10.320,-- DM.

Die Differenz dieser beiden Summen 20.087,67 DM

- 10.320,-- DM

ergibt einen Schaden von 19.767,67 DM.

=====

Diesen Betrag hat das Berufungsgericht zuerkannt.

3) Die Revision macht geltend: Es sei Geschäftsgrundlage der Kaufverträge vom 4. Dezember 1953 zwischen F [REDACTED], S [REDACTED] P [REDACTED] und D [REDACTED] einerseits und L [REDACTED] andererseits gewesen, daß L [REDACTED] das erstrebte Darlehen erhalten werde. Er habe jedoch das Darlehen nicht erhalten, und zwar aus Gründen, die der Beklagte nicht zu vertreten habe. Damit sei die Geschäftsgrundlage der genannten Kaufverträge weggefallen. L [REDACTED] habe ein Rücktrittsrecht gehabt. Der Umstand, daß er wegen der Kaufpreisforderung der Eheleute F [REDACTED] Anerkenntnisurteil gegen sich habe ergehen lassen, könne dem Beklagten nicht zur Last gelegt werden.

Diese Ausführungen liegen neben der Sache. Der Beklagte hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts seine Vertragspflicht zur Aufklärung der Eheleute F. schuldhaft verletzt. Er hat dadurch verursacht, daß die Eheleute F. die Kaufverträge vom 4. Dezember 1953 mit L. und mit Frau G. abgeschlossen haben. Er muß ihnen daher den dadurch entstandenen Schaden ersetzen (vgl. auch BGH VersR 1961, 905, 906).

4) Die Revision meint, die Unkosten, die der Klägerin bzw. den Eheleuten F. im Zusammenhang mit dem Anerkenntnisurteil gegen Lux erwachsen sind, seien vom Beklagten nicht adäquat verursacht. Es handelt sich dabei darum, daß die Klägerin für Rechnung der Eheleute F. das Anerkenntnisurteil gegen L. erwirkte, den Auflassungsanspruch des L. gegen P., S. und D. pfänden ließ, die Auflassung der Grundstücke an einen Sequester veranlaßte, auf ihnen zu ihren Gunsten eine Zwangshypothek eintragen und später wieder löschen ließ und die Grundstücke zur Zwangsversteigerung brachte, in der sie von F. erworben wurden (S. 42 - 44 des Berufungsurteils Posten 2-9, 11-21).

Die Rüge ist nicht begründet. Die genannten Unkosten wären weder entstanden, wenn von dem Kaufvertrage der Eheleute F. mit L. nie die Rede gewesen wäre, noch, wenn Lux seinen Kaufvertrag mit den Eheleuten F. ordnungsmäßig erfüllt hätte. Die genannten Unkosten sind daher auf jeden Fall, gleichviel, von welchem Schadensbegriff man ausgeht, durch das Verhalten des Beklagten verursacht, da er durch seine mangelnde Aufklärung die Eheleute F. zum Abschluß ihres Kaufvertrages mit L. veranlaßt hat. Der Eintritt dieses Schadens als Folge der schuldhaften Unterlassung

des Beklagten liegt nicht außerhalb des Voraussiehbaren; er beruht nicht auf besonders eigenartigen, ganz unwahrscheinlichen und deshalb nach dem regelmäßigen Verlauf der Dinge außer Betracht zu lassenden Umständen; er ist daher adäquat kausal (BGHZ 3, 261, 267).

5) Das Berufungsgericht hat ein mitursächliches Verschulden (§ 254 BGB) der Eheleute F., das sich die Klägerin nach § 404 BGB anrechnen lassen müßte, ersichtlich nicht angenommen, wenn auch sein Urteil eine ausdrückliche Erörterung dieser Frage vermissen läßt.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe § 254 BGB zu Unrecht nicht angewendet. Sie meint, die Eheleute F. hätten von selbst und auch ohne Belehrung durch den Beklagten auf den Gedanken kommen müssen, daß die Bewilligung des Vertriebenendarlehens an L. zweifelhaft sei, sie hätten auch den Notar bei Beurkundung des Kaufvertrages danach fragen müssen. Das habe das Berufungsgericht nicht beachtet (§ 286 ZPO).

Die Rüge ist nicht begründet. Die Eheleute F. sind einfache Leute; der Beklagte, ein erfahrener Grundstücks-makler und Bundestagsabgeordneter, hat sich in weitem Umfange als ihr Berater betätigt. Unter diesen Umständen brauchte das Berufungsgericht ihnen keinen Vorwurf daraus zu machen, daß sie dem Beklagten voll vertrauten. Bei der gegebenen Sachlage kann sich dieser ihnen gegenüber nicht darauf berufen, daß sie ihm hätten mißtrauen sollen.

6) Die Revision macht den Aufhebungsgrund des § 551 Nr. 7 ZPO geltend, weil das Berufungsgericht auf die Einwendungen des Beklagten gegen den Haftungsgrund des Garantievertrages nicht eingegangen ist.

Die Rüge geht fehl. Das Berufungsgericht hat die Verurteilung des Beklagten allein auf schuldhafte Verletzung seiner Pflichten aus dem Maklervertrag gestützt. Es hat dahingestellt gelassen, ob der Beklagte auch aus Garantievertrag haftete. Unter diesen Umständen brauchte es auf die vom Beklagten hiergegen erhobenen Einwendungen nicht einzugehen.

7) Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Glanzmann Heimann-Trosien Erbel Dr. Vogt Finke