

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 675

Ein Rechtsanwalt ist verpflichtet, vor einer Beratung seines Mandanten den Sachverhalt, den er beurteilen soll, genau zu klären. Er darf allerdings auf die Richtigkeit von Informationen des Mandanten t a t s ä c h l i c h e r Art vertrauen.

BGH, Urt. v. 15. Januar 1985 - VI ZR 65/83 - OLG Hamm

LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 65/83

URTEIL

Verkündet am:
15. Januar 1985
Schnurr
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hans-Dieter W [REDACTED], K [REDACTED] Strasse 56 a,
D [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Rechtsanwalt Friedrich-Wilhelm B [REDACTED], M [REDACTED] 1,
H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Januar 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Steffen und die Richter Dr. Kullmann, Dr. Lepa, Bischoff und Dr. Schmitz für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 28. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 6. Januar 1983 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von dem beklagten Rechtsanwalt aus eigenem und aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau Schadensersatz wegen fehlerhafter anwaltlicher Beratung.

Am 20. Oktober 1978 hatten der Kläger und seine Ehefrau mit der P B GmbH (im folgenden "Bauträger" genannt) einen notariellen Vertrag über den Kauf einer Eigentumswohnung abgeschlossen. Der Kaufpreis von 385.000 DM war danach in bestimmten Teilbeträgen je nach Baufortschritt zu entrichten, und zwar 30 % bis zum 15. November 1978, 28 % bei Rohbaufertigstellung, 17,5 % nach Fertigstellung der Rohinstallation, einschließlich des Innenputzes, jedoch ohne Nachputz, 10,5 % nach Fertigstellung der



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Schreiner- und Glaserarbeiten, jedoch ohne Innentürblätter und Treppen-Holzstufen und 14 % nach Bezugsfertigkeit, jedoch 8 Tage vor Besitzübergabe. Den Erwerbern war aber zugleich auch gestattet, Eigenleistungen zu erbringen. Hierüber war in § 9 Abs. 2 des Vertrages folgendes bestimmt:

"Eigenleistungen können nur im Rahmen einer besonderen schriftlichen Vereinbarung und der darin spezifizierten Leistungen nach vorheriger Absprache erbracht und vergütet werden. Die Beteiligten sind darüber einig, dass Käufer Eigenleistungen erbringen, die im einzelnen abgesprochen wurden."

Der Vertrag enthielt jedoch keine Regelung darüber, mit welchem Wert und auf welche Zahlungsrate die Eigenleistungen anzurechnen waren. Nachdem zugunsten der Erwerber am 10. April 1979 im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden war, entstanden zwischen den Vertragschließenden Streitigkeiten über den Baufortschritt, die danach fälligen Kaufpreisen und die zu berücksichtigenden Eigenleistungen. Der Kläger und seine Ehefrau beauftragten den Beklagten und seinen damaligen Sozius, Rechtsanwalt M., mit ihrer Vertretung. Letzterer teilte dem Bauträger am 20. März 1980 mit, es seien zur Zeit keine Zahlungen der Erwerber fällig. Am 27. März 1980 stellte er dann namens des Klägers bei dem Amtsgericht D. den Antrag, dem Bauträger im Wege der einstweiligen Verfügung zu verbieten, den Kläger daran zu hindern, das Bauvorhaben fertigzustellen. Zur Begründung trug er vor, der Kläger habe bereits 282.444,46 DM bar an den Bauträger gezahlt und erhebliche Eigenleistungen erbracht. Außerdem habe der Bauträger Leistungen berechnet, die er nicht erbracht habe. Trotz Ausführung einiger Sonderwünsche, die der Kläger zusätzlich zu dem vereinbarten Kauf-

preis noch zu bezahlen habe, schulde er nur noch 43.062,74 DM. Die letzten 14 % des Kaufpreises, nämlich 53.900,-- DM, seien aber erst nach Bezugsfertigkeit fällig. Da der Bauträger sich weigere, die Bezugsfertigkeit herbeizuführen, müsse der Kläger in die Lage versetzt werden, das Bauvorhaben selbst fertigzustellen. Der Bauträger räumte in diesem Verfahren ein, daß von der Restkaufpreisforderung von 109.555,54 DM der Wert der Eigenleistungen abzusetzen sei. Diese hatte er jedoch zunächst nur mit 47.543,43 DM bewertet, dann aber noch weitere 2.477,26 DM anerkannt. Unter Berücksichtigung der von dem Kläger und dessen Ehefrau zu bezahlenden Sonderleistungen errechnete er sich noch eine Restforderung von 89.673,85 DM, so daß vor Bezugsfertigkeit noch 35.773,85 DM fällig seien. Das Amtsgericht D. wies den Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Verfügung durch Beschluß vom 17. April 1980 ab, weil der Kläger bei Verzug des Bauträgers nur ein Recht auf Auflösung des Vertrages oder auf Schadensersatz habe, aber keinen Anspruch auf Ersatzvornahme.

Der Bauträger forderte den Kläger und dessen Ehefrau daraufhin mit Anwaltsschreiben vom 21. Mai 1980 auf, bis zum 26. Mai 1980 (Pfingstmontag) einen weiteren Teilbetrag von 31.286,08 DM zu zahlen. Für den Fall der nicht fristgerechten Zahlung drohten die Anwälte des Bauträgers den Rücktritt vom Vertrag an. Nach Erhalt dieses Schreibens wurde der Kläger nochmals von dem Beklagten bzw. dessen Sozius anwaltlich beraten. Entsprechend dem Rat von Rechtsanwalt M. weigerten sich der Kläger und seine Ehefrau, der Aufforderung nachzukommen.

Mit Schreiben vom 29. Mai 1980 erklärte der Bauträger gegenüber dem Kläger und dessen Ehefrau den Rücktritt vom Kaufvertrag. Der Kläger beauftragte daraufhin den Beklagten, mit dem Bauträger Verhandlungen zu führen. Diese endeten mit einem notariellen Vergleich vom 4. Juni 1980. Darin erklärten die früheren Kaufvertragsparteien, daß der Vertrag vom 20. Oktober 1978 durch Rücktrittserklärung unwirksam geworden sei, daß sie ihn aber zu

dem früheren Kaufpreis, jedoch mit ungünstigeren Vereinbarungen für den Kläger und seine Ehefrau (vor allem ohne Gewährleistung für das Gebäude) neu abschließen.

Mit dem Vorwurf falscher anwaltlicher Beratung verlangt der Kläger nun von dem Beklagten Schadensersatz in Höhe von insgesamt 75.862,83 DM.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte bzw. sein Sozius, Rechtsanwalt M., habe den Kläger nicht falsch beraten, als er ihm abgeraten habe, den mit Schreiben vom 21. Mai 1980 angeforderten Betrag zu zahlen, da der Kläger ihn dahin informiert habe, daß der Bauträger entsprechend dem Baustand unter Berücksichtigung der erbrachten Eigenleistungen des Klägers nichts fordern könne. Ein Anwalt dürfe nämlich grundsätzlich auf die Richtigkeit der Informationen des Mandanten vertrauen. Umstände, die Anlaß zur Überprüfung der Richtigkeit der Informationen hätten geben müssen, habe der Kläger nicht vorgetragen. Der Kläger könne seinen Schadensersatzanspruch auch nicht auf die Beratung anläßlich der Vergleichsverhandlungen vom Juni 1980 stützen. Es könne dahinstehen, ob der Beklagte damals durch falsche Beratung seine Anwaltpflichten verletzt habe. Jedenfalls könne nicht angenommen werden, daß der Kläger bei zutreffender Beratung den Vertrag vom 4. Juni 1980 nicht abgeschlossen hätte.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Beklagte auch dann gegenüber dem Kläger schadensersatzpflichtig geworden sein kann, wenn nicht er selbst, sondern sein Sozius den Kläger schuldhaft falsch beraten hat und diesem daraus ein Schaden entstanden ist. Denn der Beklagte hat auch für das Verschulden seines Sozius einzustehen (vgl. zuletzt Senatsurteil vom 27. November 1984 - VI ZR 38/83 - zur Veröffentlichung bestimmt).

2. Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht aber eine Verletzung des Anwaltsvertrags durch den Beklagten bzw. dessen Sozius.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist zwar, worauf das Berufungsgericht abstellt, anerkannt, daß ein Rechtsanwalt grundsätzlich auf die Richtigkeit von Informationen seines Mandanten vertrauen darf und nicht verpflichtet ist, eigene Ermittlungen und Prüfungen darüber anzustellen, ob diese richtig sind (BGH, Urteil vom 20. Juni 1960 - III ZR 107/59 - VersR 1960, 911). Das ist aber nur eine Ausnahme von der generellen Verpflichtung des Rechtsanwalts, vor einer Beratung seines Mandanten zunächst den Sachverhalt, den er beurteilen soll, genau zu klären. Diese Ausnahme betrifft nur Informationen tatsächlicher Art, nicht jedoch rechtliche Beurteilungen eines tatsächlichen Geschehens oder, wie im Streitfall, des Umfangs und Ausmaßes vertraglicher Verpflichtungen, die nicht ganz offensichtlich sind. Insoweit bleibt der Anwalt verpflichtet, durch Befragen seines Mandanten alle Punkte tatsächlicher Art bzw. die Einzelheiten einer vertraglichen Gestaltung zu klären, auf die es für die rechtliche Beurteilung ankommen kann (BGH, Urteile vom 21. November 1960 - III ZR 160/59 - VersR 1961, 134, 135; vom 28. September 1982 - VI ZR 221/80 - VersR 1983, 34 und vom 29. März 1983 - VI ZR 172/81 - VersR 1983, 659). Der Anwalt muß nämlich damit rech-

nen, daß der Mandant derartige Beurteilungen nicht verläßlich genug allein vornehmen kann, weil ihm entsprechende Erfahrungen und Kenntnisse fehlen. Dies gilt vor allem auch, wenn - wie im Streitfall - ein Anwalt von dem Erwerber eines Hausgrundstücks oder einer Eigentumswohnung, der zur Ratenzahlung nach Baufortschritt verpflichtet ist, um Rat gefragt wird, weil er vom Bauträger zur Zahlung weiterer Raten unter der Drohung des Rücktritts vom Vertrag bei Ausbleiben der Zahlung aufgefordert wurde, aber der Auffassung ist, seinen Verpflichtungen nachgekommen zu sein. In derartigen Fällen darf sich ein Rechtsanwalt keinesfalls auf die Angabe des Mandanten verlassen, er habe bisher die vereinbarten Raten erfüllt, auch wenn der Mandant, wie dies der Kläger getan hatte, sich darauf beruft, ein Bausachverständiger habe ihm vertragsgemäßes Verhalten bestätigt. Hinzu kommt hier, daß der Beklagte bereits am 20. März 1980, ebenfalls ohne vorherige Nachprüfung, dem Bauträger geschrieben hatte, es seien zur Zeit keine weiteren Zahlungen fällig. Nachdem der Bauträger dies nicht akzeptierte und in dem Verfahren auf Erlaß einer einstweiligen Verfügung ausführlich zu den streitigen Eigenleistungen und dem Gutachten des Bausachverständigen Stellung genommen und überdies die Zahlung von Verzugszinsen und von zusätzlichen Leistungen verlangt hatte und dann sogar mit dem Rücktritt vom Vertrage drohte, mußten dem Beklagten bzw. seinem Sozius ernsthafte Bedenken hinsichtlich der Richtigkeit der vom Kläger vorgenommenen Beurteilung kommen. Er mußte sich deshalb nun auf jeden Fall die Vertragsunterlagen, gegebenenfalls auch eine Baubeschreibung, beschaffen, diese Unterlagen und die Zahlungsaufforderung sowie die Stellungnahme des Bauträgers aus dem einstweiligen Verfügungsverfahren genau studieren und dann von dem Mandanten erfragen, wie weit der Bau errichtet war, welche Bauleistungen er und welche der Bauträger erbracht hatte, wann der Mandant die früheren Zahlungen geleistet hatte, ob er in Verzug gesetzt worden war, mit welchen Einsatzbeträgen die Eigenleistungen des Klägers in dem vereinbarten Kaufpreis enthalten waren und wegen welcher Sonderwünsche des Klägers und seiner Ehefrau zusätzliche Verbindlichkeiten entstanden waren. Den diesbezüglichen

Angaben konnte er, falls keine Anhaltspunkte auch für deren Unrichtigkeiten bestanden, vertrauen. Hätte der Beklagte bzw. sein Sozius den Kläger über die erforderlichen tatsächlichen Angaben befragt, dann hätte er bereits erfahren, daß der Bauträger die in § 4 d des Kaufvertrages vorgesehene Rate, die nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten (ohne Innentürblätter und Treppen-Holzstufen) fällig war, verlangte, und daß der Kläger und dessen Ehefrau nach dem Vertrag bei entsprechendem Baufortschritt einschließlich dieser Rate bereits 86 % von 385.000 DM, nämlich 331.100 DM, hätten bezahlt haben müssen, was im wesentlichen in Einklang mit § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Makler- und Bauträgerverordnung (im folgenden MaBV genannt) vom 11. Juni 1975 (BGBl I 1351) stand. Hätte der Beklagte bzw. sein Sozius diese Ermittlungen angestellt, dann hätte er festgestellt, daß der Kläger selbst anerkannt hatte, für Sonderwünsche zusätzlich noch 23.821,99 DM zu schulden und daß der Bauträger dafür sogar 30.174,02 DM und wegen verspäteter Zahlung der früheren Raten Verzugszinsen in Höhe von 6.965,03 DM forderte, für die im Kaufvertrag ein Zinssatz von 7 % vereinbart war. Er hätte dann erkannt, daß der Bauträger zumindest formal zu Recht auf einer weiteren Zahlung bestand, und daß die Zahlungsaufforderung nur dann nicht berechtigt war, wenn der Bauträger verpflichtet gewesen wäre, die Eigenleistungen des Klägers wesentlich höher zu bewerten und wenn diesem keine Zinsforderungen zugestanden hätten. Es bestand kein Anlaß für die Annahme, daß der Kläger die Sonderwünsche erst nach völliger Fertigstellung des Baues zu bezahlen hatte. Gegen die Fälligkeit der Rate nach § 4 d des Kaufvertrages hätte zwar auch sprechen können, daß damals - wie dies in der Klageschrift vorgetragen ist - die Treppenstufen aus Holz noch nicht verlegt waren. Denn nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 MaBV durfte der Bauträger 86 % der Vertragssumme erst entgegennehmen, wenn alle Schreiner- und Glaserarbeiten (außer den Türblättern) fertiggestellt waren (vgl. Marcks, Makler- und Bauträgerverordnung, 3. Aufl., § 3 Rdn. 33). Zu der damaligen Zeit war aber in der Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt, ob dem Auftraggeber tatsächlich ein Leistungsverweigerungsrecht zustand, wenn er

vertraglich schlechter gestellt war als dies nach § 3 Abs. 2 MaBV zulässig war (vgl. zu einem Verstoß gegen § 3 Abs. 1 MaBV jetzt BGH, Urteil vom 8. November 1984 - VII ZR 42/84 - zur Veröffentlichung bestimmt). Bei dieser Sachlage mußte es sich einem Rechtsanwalt aufdrängen, daß der Kläger und seine Ehefrau ein großes Risiko eingingen, wenn sie die angeforderte weitere Zahlung nicht leisteten, während sie, wie das Berufungsgericht (auf S. 12 BU) zutreffend ausführt, durch die Vertragsgestaltung, insbesondere die Einschaltung eines Notars, auch im Falle des vom Kläger damals befürchteten Konkurses des Bauträgers wenigstens bezüglich der Barinvestitionen ausreichend gesichert waren. Im Hinblick auf seine Verpflichtung, seinem Mandanten jeweils den sichereren und gefahrloseren Weg zu empfehlen (vgl. Senatsurteil vom 25. Juni 1974 - VI ZR 18/73 - VersR 1974, 1108), durfte der Beklagte bzw. sein Sozius dem Kläger daher nicht raten, die Zahlung zu verweigern, ohne ihm die damit für ihn verbundenen Risiken deutlich darzustellen. Wäre der Beklagte bzw. sein Sozius der ihn treffenden Pflicht zur Aufklärung des Sachverhalts nachgekommen und hätte er daraufhin den Kläger auf die Gefahr aufmerksam gemacht, daß der Bauträger den Rücktritt vom Vertrag erklären könne, falls er der Zahlungsaufforderung nicht nachkomme, und daß - wovon auch das Berufungsgericht ausgeht (BU S. 13) - dann wegen der Frage der Wirksamkeit des Rücktritts ein Prozeß geführt werden müsse, dessen Ausgang nicht günstig für den Kläger beurteilt werden konnte, dann muß (im Hinblick darauf, daß der Kläger entsprechend seiner Einlassung bei seiner Anhörung vom 6. Januar 1983 vor dem Berufungsgericht - GA Bl. 180 Rückseite - damals bereits einen Scheck über die geforderte Summe ausgestellt hatte) jedenfalls derzeit für das Revisionsverfahren davon ausgegangen werden, daß der Kläger gezahlt hätte und er und seine Ehefrau nicht in die Zwangslage gekommen wären, in einem neuen notariellen Vertrag die Wirksamkeit des Rücktritts anerkennen und einen neuen Vertrag mit ungünstigeren Bedingungen schließen zu müssen, wenn sie sich die Eigentumswohnung erhalten wollten.

III.

Da das Berufungsgericht den Umfang der Aufklärungspflicht des beklagten Rechtsanwalts bzw. seines Sozius verkannt hat, muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, um ihm Gelegenheit zu geben, die erforderlichen Feststellungen darüber zu treffen, ob und gegebenenfalls welcher Schaden dem Kläger und seiner Ehefrau durch die Pflichtverletzung des Beklagten bzw. seines Sozius entstanden sind. Da der endgültige Erfolg der Revision von dem weiteren Verfahren vor dem Berufungsgericht abhängig ist, hat der erkennende Senat dem Berufungsgericht auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen.

Für das weitere Verfahren wird noch darauf hingewiesen, daß dem Kläger ein Anspruch auf Ersatz der durch den Neuabschluß des Vertrages ihm und dem Bauträger entstandenen Kosten auch dann zustehen kann, wenn der Beklagte ihn insoweit richtig beraten hat. Bei diesen Kosten kann es sich nämlich um einen Folgeschaden des Anwaltsfehlers handeln, den der Beklagte bzw. sein Sozius bei der Beratung des Klägers über die Rücktrittsdrohung ausgelöst hat.

Dr. Steffen

Bischoff

Dr. Kullmann

Dr. Schmitz

Dr. Lepa