

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 120/72

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

5. April 1974

**H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

der Firma V [REDACTED] A G, B [REDACTED], vertreten durch
die V [REDACTED] V [REDACTED] gesellschaft mbH in D [REDACTED] diese
vertreten durch Rudolf v. B [REDACTED] - F [REDACTED] und
Diplom-Volkswirt Hermann Josef K [REDACTED],

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

g e g e n

den Ingenieur (grad.) Hermann Josef P [REDACTED] ,
B [REDACTED], W [REDACTED] Weg [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigte : Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die **mündliche Verhandlung** vom 5. April 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 8. Juni 1972 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verkaufte am 2. Juli 1965 einen im Grundbuch damals noch auf seinen verstorbenen Vater eingetragenen Bauernhof an die H[REDACTED] Bergwerks AG, Rechtsvorgängerin der Beklagten. Nach § 1 Abs. 2 des notariellen Vertrages "beabsichtigt(e) H[REDACTED], auf den erworbenen Grundstücken Wohnungen zu errichten". § 6 lautet:

"... H[REDACTED] beantragt Befreiung von der Grunderwerbsteuer nach dem Gesetz über Grunderwerbsteuerbefreiung für den Wohnungsbau ... und von den Gerichtsgebühren nach dem Gesetz über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau ..."

- 3 -

Bei einem Quadratmeterpreis von 14,15 DM betrug der Kaufpreis 3 635 686 DM.

Der Kläger wollte keine Landwirtschaft betreiben. Er hatte sich vor dem Verkauf mit seiner Mutter und zwei jüngeren Geschwistern dahin geeinigt, daß ihm selbst von dem Erlös 22, den anderen zusammen 78 % zufallen sollten. Seine Mutter kaufte einen Ersatzhof. Sie wurde zu einer Grunderwerbsteuer von 82 122,05 DM herangezogen, da die H[REDACTED] AG Befreiung von der Grunderwerbsteuer nicht beantragte.

Der Kläger ist der Auffassung, die H[REDACTED] AG habe sich ihm gegenüber zur Bebauung des gekauften Landes, jedenfalls aber zum Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung verpflichtet, damit auch der Erwerb des Ersatzhofes steuerfrei bleibe. Im Hinblick auf diese Steuerersparnis habe er in der Verhandlung mit dem Zeugen T[REDACTED], dem Beauftragten der Käuferin, anstelle des geforderten Quadratmeterpreises von 14,50 den gebotenen Preis von 14,15 DM akzeptiert. Der Kläger macht den Schaden geltend, der seiner Mutter in Höhe der Erwerbsteuer entstanden ist. Er verlangt einen Teilbetrag von 25 100 DM nebst 4 % Zinsen seit Klageerhebung.

Sein Zahlungsanspruch ist in beiden Instanzen bejaht worden. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

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

Der Berufungsrichter legt den Vertrag vom 2. Juli 1965 dahin aus, daß die H[REDACTED] AG gegenüber dem Kläger die Nebenverpflichtung übernommen habe, Befreiung von der Grunderwerbsteuer zu beantragen, damit auch dem Kläger beim Kauf eines Ersatzhofes diese Steuerbefreiung zugute komme. In den Verhandlungen der Bevollmächtigten, der Zeugen W[REDACTED] und T[REDACTED], sei ausdrücklich von dieser Steuerersparnis die Rede gewesen. Als sich nämlich herausgestellt habe, daß der Vorstand der H[REDACTED] - infolge eines Versehens von T[REDACTED] bei der Übermittlung des Angebots - statt des Kaufpreises von 14,50 DM einen Preis von 14,15 DM genehmigt hatte, habe T[REDACTED] den Kläger mit dem Hinweis zum Nachgeben bewogen, daß er beim Kauf des Ersatzhofes die Grunderwerbsteuer sparen werde. Dieses Verhalten müsse die **Käuferin** gegen sich gelten lassen, da die Verhandlungen ihres Bevollmächtigten T[REDACTED] zur Festlegung des Kaufpreises geführt hätten.

Die Revision meint, der vom Berufungsrichter festgestellte Sachverhalt ergebe, daß der Vorstand der H[REDACTED] über diesen Ausgleich eines Minderpreises durch eine Verpflichtung zum Steuerbefreiungsantrag habe getäuscht werden sollen. Treutler habe, wenn er sich so verhalten hätte, seine Vollmacht mißbraucht, und der Kläger habe den Mißbrauch erkannt.

Die Rüge ist unbegründet. Im Berufungsurteil wird nicht festgestellt, daß T[REDACTED] dem Bevollmächtigten

des Klägers (oder dem Kläger selbst) offenbart hat, warum der Vorstand der Gesellschaft, für die er die Preisverhandlungen führte, nicht den geforderten, sondern nur einen Quadratmeterpreis von 14,15 DM zugestanden hatte. Die der Überzeugungsbildung des Berufungsrichters zugrundegelegten Aussagen der Zeugen T [REDACTED] und W [REDACTED] zwangen nicht zu dem Schluß, T [REDACTED] habe über sein Versehen berichtet und W [REDACTED] habe erkannt, daß sein Verhandlungspartner seine Befugnis überschreite, wenn er eine Verpflichtung seiner Auftraggeberin zur Mitwirkung bei der Steuerbefreiung des Ersatzlandkaufs in Aussicht stellte. Dies entspricht auch nicht, wie die Revision meint, der eigenen Darstellung des Klägers im Schriftsatz vom 25. April 1972; denn dort wird nicht gesagt, daß W [REDACTED], einverständlich mit T [REDACTED], "versucht habe, den Preis (von 14,15 DM) zu halten".

Wenn der Zeuge W [REDACTED] nach tatrichterlicher Überzeugung von dem Zeugen T [REDACTED] in einer Verhandlung, die der Festlegung des Kaufpreises diene, durch den Hinweis auf die mit dem Steuerbefreiungsantrage der Käuferin korrespondierende Steuerersparnis des Verkäufers dafür gewonnen wurde, dem Kläger den Preisnachlaß zu empfehlen, dann ist die Folgerung nicht rechtsfehlerhaft, der Kläger könne sich auf die Wohnbau- und Erwerbsteuerklausel des Kaufvertrages berufen. Auszugehen war von dem Wortlaut des Vertrages. Er besagt aber nicht, daß die Absichtserklärung in § 1 und insbesondere der "Antrag" auf Steuerbefreiung in § 6 allein dem Interesse der Käuferin diene und nicht zugleich eine dem Verkäufer gegenüber begründete Nebenpflicht erfüllen solle. Diese Vertragserklärungen

der Käuferin waren gemäß § 157 BGB so auszulegen, wie sie die Gegenseite angesichts der Vorgänge, die zur Festlegung des Kaufpreises geführt hatten, nach Treu und Glauben verstehen durfte. So ist der Berufungsrichter bei der Auslegung verfahren. Entgegen der Auffassung der Revision kommt es nicht darauf an, ob Organe der kaufenden Gesellschaft oder ob ihr Abschlußbevollmächtigter, der Zeuge S., über die Abhängigkeit des Kaufpreises von dem Steuerbefreiungsantrage der Käuferin unterrichtet waren. Die Beklagte muß sich so behandeln lassen, als hätte T. die Organe und den Vertreter ihrer Rechtsvorgängerin beim Vertragsschluß über die vorausgegangenen Verhandlungen vollständig aufgeklärt, weil die Gegenseite hiervon ausgehen durfte. Etwaige Versäumnisse in der wechselseitigen Unterrichtung von Beauftragten, Vertretern und Organen der Käuferin gehen zu Lasten der Beklagten.

Keiner Erörterung bedarf, ob der Berufungsrichter, wie die Revision meint, zu Unrecht davon ausgeht, ein Landwirt, der seinen Hof verkaufe, wolle nach der Lebenserfahrung im allgemeinen einen Ersatzhof kaufen, und deshalb habe der Käuferin klar sein müssen, welche Bedeutung der Grunderwerbsteuerbefreiungsantrag für den Kläger hatte. Die Beklagte hat dies in ihrer Berufungsbegründung bei einem Erlös von rund dreieinhalb Millionen Mark übrigens als "schlechthin selbstverständlich" bezeichnet. Die tatrichterliche Auslegung des Kaufvertrages beruht aber nicht auf diesem Erfahrungssatz, sondern auf dem Gegenstand und dem Verlauf der Verhandlungen, die im vorliegenden Falle dem Vertragsschluß vorausgegangen sind.

Unbegründet ist die Rüge, der Berufungsrichter hätte, wenn er schon von einer Nebenpflicht der Käuferin zum Antrag auf Steuerbefreiung ausging, nicht ohne weiteres annehmen dürfen, daß diese Pflicht schuldhaft verletzt worden sei. Es war Sache der Beklagten darzulegen, aus welchen Gründen ihr die nach dem Vertrage vorgesehene **Bebauung** des erworbenen Geländes und der entsprechende Steuerbefreiungsantrag unmöglich oder jedenfalls unzumutbar geworden war (vgl. § 282 BGB). Ihr Berufungsvortrag S. 17 des Schriftsatzes vom 22. Dezember 1971 beschränkte sich auf die Behauptung, die Bauabteilung ihrer Rechtsvorgängerin habe erst nach dem Kauf sagen können, daß die Bebauung binnen fünf Jahren nicht möglich sei. Über diese unsubstantiierte Behauptung brauchte der benannte Zeuge nicht vernommen zu werden. Anderen Tatsachenvortrag, der im Berufungsurteil übergangen wäre, zeigt die Revision nicht auf.

Die Revision wendet sich ferner dagegen, daß dem Kläger ein Schadensersatzanspruch wegen schuldhafter Verletzung der vertraglichen Nebenpflicht zuerkannt werde, obwohl nicht er das Ersatzland erworben habe und zur Grunderwerbsteuer herangezogen worden sei. Im Berufungsurteil wird dazu ausgeführt, zwar sei aus dem Vertrage allein der Kläger berechtigt, während der Schaden in der Person seiner Mutter entstanden sei. Der Käuferin habe es aber gleichgültig sein können, wer auf Seiten des Klägers den Ersatzhof kaufe. Der Kläger habe sich durch Vertrag mit seinen Angehörigen über die Verteilung des Erlöses für den väterlichen Hof auseinandergesetzt und dadurch ein Verhältnis begründet, aufgrund dessen er nach aussen als der

Verkäufer habe auftreten können. Damit lägen die typischen Merkmale einer vertraglich begründeten "Schadensliquidation im Drittinteresse" vor.

Es bedarf nicht der Entscheidung, ob der Kläger den in der Steuerbelastung seiner Mutter liegenden Schaden allein deswegen geltend machen könnte, weil er sich durch Vertrag verpflichtet hat oder kraft Gesetzes verpflichtet war (§ 13 HÖfEO), den Hof, den er aufgeben wollte, "für Rechnung" der Erbengemeinschaft nach seinem Vater zu veräußern. Auch wenn Bedenken bestehen, diesen Fall Verhältnissen gleichzusetzen, unter denen Reichsgericht und Bundesgerichtshof bisher einen Anspruch auf Ersatz des Drittschadens ohne Rücksicht auf den Vertragswillen des Partners gewährt haben (Zusammenstellung bei Palandt BGB, 33. Aufl., Vorbem. 6 vor § 249; BGHZ 57, 335), ergibt sich der Anspruch des Klägers aus dem Kaufvertrage mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten:

Ersichtlich folgt der Berufungsrichter dem Zeugen T■■■■■, soweit er bekundet hat, ihm sei während der Verhandlungen mit dem Bevollmächtigten des Klägers bekannt gewesen, daß "Peters sich für einen Ersatzhof interessierten", und ihm seien auch die Bedingungen des Vertrages über diesen Hof bekannt gewesen. Denn mit Bezug auf diesen Vertrag hat der Zeuge nach tatrichterlicher Überzeugung die Grunderwerbsteuerersparnis als Folge eines entsprechenden Antrags der Käuferin ins Spiel gebracht. Wenn sich die Erörterung aber auf einen Ersatzkauf der (Familie) Peters bezog, durfte der Unterhändler des Klägers die in Aussicht gestellte Koppelung von Preisnachlaß und Steuerbefreiung

so verstehen, daß der von ihm akzeptierte Kaufpreis durch Grunderwerbsteuer auf den Ersatzkauf nicht weiter verkürzt werden solle. Der Kaufvertrag, der aufgrund dieser Verhandlungen zustande kam, könnte zwar schwerlich so ausgelegt werden, daß die Käuferin dem Angehörigen des Verkäufers, der den Ersatzhof kaufte (dem, "den es anging"), einen unmittelbaren Anspruch in Höhe einer etwaigen Grunderwerbsteuerschuld (und darüber hinausgehenden auf der Steuerveranlagung beruhenden Schadens) einräume. Die Koppelung von Preis und Steuerersparnis wäre aber für den Kläger gegenstandslos gewesen, wenn er nicht als Vertragspartner wegen einer "Verkürzung" des Kaufpreises durch eine steuerliche Belastung des Ersatzkaufs einen Anspruch gegen die Käuferin für den Fall erhielt, daß sie den Eintritt der Steuerpflicht zu vertreten hatte.

Da die Käuferin, wie dargetan, Wissen und Verhalten ihres Unterhändlers in den Preisverhandlungen soweit gegen sich gelten lassen mußte, wie der Bevollmächtigte des Klägers daraus Schlüsse auf Sinn und Zweck der demnächstigen Vertragserklärungen der Gegenseite ziehen durfte, hat die Beklagte dem Kläger den eingeklagten Teil des Schadens zu ersetzen, der seiner Mutter infolge des Verzichts der H[REDACTED] auf einen Steuerbefreiungsantrag entstanden ist.

Es kommt entgegen der Auffassung der Revision nicht darauf an, ob und in welchem Umfange der Kläger diesen Schadensausgleich an einen Angehörigen weiterzugeben verpflichtet ist.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

von der Mühlen