BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 135/07

Verkündet am:
27. Juni 2008
Weschenfelder,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 18. Juli 2007 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariellem Vertrag vom 30. Juli 1992 kaufte die Rechtsvorgängerin der Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (im Folgenden: Käuferin), von der Beklagten, einer Kleinstadt in Thüringen, ein erschlossenes und an eine dezentrale Containerkläranlage angeschlossenes Grundstück von rund 100.000 m² zur Errichtung einer Fabrik. Die Vertragsparteien vereinbarten einen Kaufpreis für das Grundstück von 9 DM/m² sowie einen von der Käuferin für die Erschließung zu zahlenden Betrag von weiteren 9 DM/m². Dieser Betrag sollte nach dem Vertrag unter anderem sämtlichen Aufwand für die Erschließungskosten nach § 127 BauGB und für die Abwasserentsorgung enthalten. Die Käuferin verpflichtete sich zum Bau der Fabrik innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit einer Investitionssumme von 80 Millionen DM. Der Vertrag wurde vollzogen und die Fabrik errichtet.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 Im Januar 1993 schlossen sich die Beklagte und weitere 36 Gemeinden zu einem Zweckverband zusammen. Dieser errichtete eine zentrale Kläranlage, an die auch das von der Käuferin erworbene Grundstück angeschlossen wurde. Der Zweckverband forderte hierfür Beiträge in Höhe von insgesamt 430.531,25 €, die bis zum 25. August 2003 gezahlt wurden. Die Käuferin erhob vor dem Verwaltungsgericht Anfechtungsklage gegen die Beitragsbescheide. Dieser Rechtsstreit endete mit einem Vergleich. Die Beitragsschuld blieb bestehen; der Zweckverband zahlte allerdings einen Teilbetrag von 240.652,45 € an die Klägerin zurück und stundete diesen Teil der Beitragsschuld.

3 Die Klägerin hat von der Beklagten zunächst die Erstattung der an den Zweckverband gezahlten Herstellungsbeiträge, hilfsweise die Feststellung der Erstattungspflicht der Beklagten verlangt. Das Landgericht hat der Klage nach dem Hilfsantrag stattgegeben. Nachdem der Zweckverband die Beiträge teilweise zurückgezahlt hatte, hat die Klägerin die Erstattung der an den Zweckverband gezahlten 189.878,80 € zzgl. Zinsen sowie die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz der zurzeit von dem Zweckverband gestundeten 240.652,45 € verlangt. Das Oberlandesgericht hat der Klage in diesem Umfang mit Ausnahme eines Teils der Zinsforderung stattgegeben.

4 Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will die Beklagte die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht bejaht einen Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsschluss. Die Beklagte sei bei den Vertragsverhandlungen verpflichtet gewesen, die Käuferin über alle Umstände auf-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

zuklären, die im Zusammenhang mit den Erschließungskosten in absehbarer Zukunft relevant werden konnten. Indem die Beklagte die Käuferin nicht über die bevorstehende Gründung des Zweckverbandes und die Errichtung der zentralen Kläranlage unterrichtete, habe sie pflichtwidrig Informationen zurückgehalten, die erkennbar von zentraler Bedeutung für den Entschluss der Käuferin gewesen seien, den Vertrag abzuschließen und die Fabrik in der beklagten Gemeinde zu errichten.

6 Die Klägerin habe einen Anspruch auf Ersatz des negativen Interesses, weil die Käuferin den Kaufvertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn die Beklagte sie über die bevorstehenden kommunalen Veränderungen und Planungen informiert hätte. Dann hätte sie die an die Beklagte gezahlten Beträge von insgesamt 1.912.068 DM erspart. Die Klägerin dürfe aber nicht besser gestellt werden, als sie stünde, wenn ein dem geschützten Vertrauen entsprechender Vertrag wirksam abgeschlossen und erfüllt worden wäre. Das Erfüllungsinteresse der Käuferin habe darin bestanden, nicht mehr als den im Vertrag vereinbarten Erschließungskostenbeitrag von 956.034 DM zahlen zu müssen. Die nochmals an den Zweckverband zu zahlenden Herstellungsbeiträge in Höhe von 430.531,25 € stellten damit den von der Beklagten zu ersetzenden Schaden dar.

II.

7 Die Revision bleibt ohne Erfolg. Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Schadensersatz in dem im Berufungsurteil zuerkannten Umfang zu.

8 1. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen Schadensersatzanspruch aus einem Verschulden bei Vertragsschluss gemäß dem hier nach

Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB anzuwendenden Bürgerlichen Gesetzbuch in der bis zum 1. Januar 2002 geltenden Fassung bejaht.

9 a) Entgegen der Ansicht der Revision war die Beklagte verpflichtet, die Käuferin ungefragt darüber zu unterrichten, dass auf Grund der geplanten Errichtung einer zentralen Abwasseranlage durch den in Gründung befindlichen Zweckverband weitere Beitragslasten auf die Käuferin zukommen würden, die über den im Grundstückskaufvertrag in Ansatz gebrachten Betrag für die Erschließung des Fabrikgrundstücks hinausgingen.

10 aa) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs besteht bei den Vertragsverhandlungen, auch soweit die Beteiligten entgegengesetzte Interessen verfolgen, für jeden Verhandelnden die Pflicht, die andere Partei über solche Umstände aufzuklären, die den von ihr verfolgten Vertragszweck vereiteln können und daher für ihren Entschluss zum Vertragsschluss von wesentlicher Bedeutung sind, sofern diese eine solche Unterrichtung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (Senat, Urt. v. 2. März 1979, V ZR 157/77, NJW 1979, 2243; Urt. v. 25. Juni 1982, V ZR 143/81, WM 1982, 960, 961; Urt. v. 26. Januar 1996, V ZR 42/94, NJW-RR 1996, 690; Urt. v. 19. Mai 2006, V ZR 264/05, NJW 2006, 3139, 3141 m.w.N., insoweit in BGHZ 168, 35 nicht abgedruckt). Begrenzt wird der Umfang der vorvertraglichen Informationspflichten dadurch, dass jede Partei grundsätzlich davon ausgehen darf, dass ihr künftiger Vertragspartner im eigenen Interesse sich selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten und die mit dem Vertragsabschluss verbunden Risiken Klarheit verschafft hat. Eine Aufklärungspflicht und Warnpflicht besteht nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) deshalb nur, wenn eine Partei wegen besonderer Umstände des Einzelfalls davon ausgehen muss, dass ihr künftiger Vertragspartner nicht hinreichend unterrichtet ist und die Verhältnisse nicht durchschaut (BGH, Urt. v. 16. Januar 1996, XI ZR 151/95, NJW 1996, 1206, 1207; Urt. v. 15.

April 1997, IX ZR 112/96, NJW 1997, 3230, 3231; Senat, Urt. v. 19. Mai 2006, V ZR 264/05, aaO m.w.N.).

11 bb) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hat das Berufungsgericht die Verletzung einer Aufklärungspflicht durch die Beklagte rechtsfehlerfrei angenommen.

12 (1) Die Beklagte verfügte über einen Informationsvorsprung. Das ergibt sich aus den von der Revision nicht angegriffenen tatrichterlichen Feststellungen. Danach hatte nur die beklagte Gemeinde Kenntnis davon, dass auf die sich bei ihr ansiedelnden Investoren zusätzliche Beitragslasten infolge der künftigen Errichtung einer zentralen Kläranlage durch den in Gründung befindlichen Abwasserzweckverband zukommen werden.

13 (2) Die Beklagte war zu einem Hinweis auf diese Umstände verpflichtet. Dass in den neuen Ländern nach der Wiedervereinigung Deutschlands mit derartigen Folgeerschließungen allgemein zu rechnen gewesen sei, steht dem nicht entgegen.

14 Eine Gemeinde muss in den Vertragsverhandlungen einen Investor über die (noch verwaltungsinternen) Absichten unterrichten, wenn diese oder die sich daraus ergebenden Folgen durch Beitragslasten für dessen Vertragsentschluss von wesentlicher Bedeutung sind. Sie muss insbesondere unrichtige Erwartungen des Investors richtigstellen, die sie durch ihre Angaben erst geweckt hat (vgl. BGH, Urt. v. 27. Juni 1991, IX ZR 84/90, WM 1991, 1731, 1733).

15 Für den Entschluss der Käuferin, das Grundstück zu erwerben und an diesem Standort zu investieren, waren die Gesamtkosten des Grunderwerbs von wesentlicher Bedeutung, was sie der Beklagten auch mitgeteilt hatte. Die Beklagte hatte Fehlvorstellungen über den Aufwand aus der Erschließung - ent-

gegen der Auffassung der Revision - nach den Feststellungen im Berufungsurteil schon dadurch erweckt, dass sie sich mit der Käuferin auf einen Kaufpreis (einschließlich eines im Kaufvertrag ausdrücklich benannten Anteils für den Erschließungsaufwand) einigte, der nach den vorhergehenden Erklärungen der Käuferin die Obergrenze des Aufwands für den Erwerb des Fabrikgrundstücks darstellte. Unter diesen Umständen darf der Käufer, der mit den Vertretern der Gebietskörperschaft über die Konditionen einer Gewerbeansiedlung in der Gemeinde verhandelt, nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte einen Hinweis auf eine nur ihnen bereits absehbare Mehrbelastung aus Beitragslasten einer künftigen öffentlichen Investition erwarten, die in dem im abzuschließenden Kaufvertrag für den Erschließungsaufwand bestimmten Betrag nicht enthalten ist.

16 2. Nicht von Rechtsfehlern frei ist jedoch die Begründung des Berufungsgerichts zu den Rechtsfolgen der Aufklärungspflichtverletzung.

17 a) Im Ausgangspunkt zutreffend geht es davon aus, dass die durch eine Pflichtverletzung bei den Vertragsverhandlungen geschädigte Vertragspartei grundsätzlich nur den Ersatz ihres Vertrauensschadens verlangen kann (std. Rspr. BGHZ 114, 87, 94; 142, 51, 62; Senat, BGHZ 168, 35, 39). Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch den Umfang des zu ersetzenden Schadens nach dem Erfüllungsinteresse der Käuferin bestimmt.

18 aa) Der Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluss ist auf Ersatz des sogenannten negativen Interesses gerichtet (BGH, Urt. v. 24. Juni 1998, XII ZR 126/96, NJW 1998, 2900, 2901). Der wegen einer Aufklärungspflichtverletzung zu ersetzende Schaden kann nur dann nach dem Erfüllungsinteresse des Geschädigten bemessen werden, wenn bei der gebotenen Aufklärung ein günstigerer Vertrag mit dem bisherigen Vertragspartner

oder mit einem Dritten zustande gekommen wäre. Nur wenn der Geschädigte das darlegt und beweist, kann er verlangen, so gestellt zu werden, wie wenn er diesen günstigeren Vertrag geschlossen hätte (Senat, BGHZ 168, 35, 40 m.w.N.; BGH, Urt. v. 24. Juni 1998, XII ZR 126/96, aaO; vgl. auch BGHZ 108, 200, 207 f.).

19 bb) Bereits daran fehlt es. Dass die Beklagte sich auf eine vertragliche Verpflichtung eingelassen hätte, die Käuferin von weiteren Beitragslasten für die Erschließung des Fabrikgrundstücks freizustellen, hat die Klägerin nicht einmal vorgetragen; Feststellungen dazu hat das Berufungsgericht auch nicht getroffen. Es kann daher dahinstehen, ob der Einwand der Revision zutrifft, dass dem Ersatzanspruch auf das Erfüllungsinteresse schon der Umstand entgegengestanden hätte, dass eine vertragliche Freistellungsverpflichtung der beklagten Gemeinde einer Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde bedurft hätte, die jedoch nicht erteilt worden wäre.

20 b) Die Revision bleibt gleichwohl ohne Erfolg, da die Entscheidung in Bezug auf den der Klägerin zugesprochenen Schadensersatzanspruch im Ergebnis richtig ist.

21 aa) Die durch eine Aufklärungspflichtverletzung geschädigte Vertragspartei, die bei anfänglicher Kenntnis der wahren Sachlage den Kaufvertrag nicht abgeschlossen hätte, muss nicht deswegen die schadensersatzrechtliche Rückabwicklung des Vertrages insgesamt verlangen; es steht ihr nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes vielmehr frei, an dem für sie ungünstigen Vertrag festzuhalten und von dem Schädiger den Ersatz des ihr verbliebenen Vertrauensschadens zu verlangen (BGHZ 69, 53, 57; 111, 75, 82; Senat, BGHZ 168, 35, 39). Geschieht das, so bestimmt sich der zu ersetzende Schaden nach den Erwartungen des Geschädigten, die durch den zustande

gekommenen Vertrag nicht befriedigt werden (Senat, BGHZ 168, 35, 39; Stoll JZ 1999, 95). Der Vertrauensschaden kann sich in verschiedener Weise im Vermögen des Geschädigten nachteilig ausgewirkt haben und dementsprechend unterschiedlich berechnet werden: Der zu ersetzende Vermögensnachteil kann in dem Betrag bestehen, um den die Gegenleistung des Geschädigten das übersteigt, was er bei Kenntnis der Sachlage höchstens bewilligt hätte, um den er die Sache zu teuer gekauft hat oder den er für den Erwerb oder die bestimmungsgemäße Verwendung zuviel aufgewendet hat. Maßgebend für die Schadensbestimmung ist das Zurückbleiben des von dem Gläubiger Empfangenen hinter dem hypothetischen Wert, den ein erwartungsgerechter Vertrag für den Geschädigten gehabt hätte (Stoll aaO).

22 bb) Der Vertrauensschaden des Käufers kann demzufolge auch in dessen Mehraufwand nach dem Erwerb der Sache bestehen, wenn dieser wegen der Aufklärungspflichtverletzung des Verkäufers darauf vertrauen durfte, dass sein Gesamtaufwand für die nach dem Vertrag vorgesehene Verwendung der Kaufsache den Kaufpreis nicht übersteigen wird (BGHZ 111, 75, 83; Senat, Urt. v. 8. Oktober 1993, V ZR 146/92, NJW-RR 1994, 76, 77; Urt. v. 6. April 2001, V ZR 364/99, NJW 2001, 2875, 2877).

23 (1) So ist es hier. Der Kaufvertrag über das Fabrikgrundstück war die Grundlage für eine Industrieansiedlung mit einem im Kaufvertrag vereinbarten Investitionsvolumen von 80 Millionen DM. Die Käuferin konnte nach den Verhandlungen über die Ansiedlung in der beklagten Gemeinde davon ausgehen, dass im Falle der Entscheidung für den Bau der Fabrik an diesem Standort die mit dem Kaufpreis von 18 DM/m² bestimmte Obergrenze des Aufwands für den Grunderwerb nicht durch weitere auf das Grundstück bezogene Beiträge für dessen Erschließung überschritten werden wird. Die Käuferin hat im Vertrauen darauf, dass in einem absehbaren Zeitraum von zumindest 20 Jahren keine

weiteren Erschließungskosten anfallen (so lange hätte die zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrages vorhandene Kläranlage nach den getroffenen Feststellungen im Berufungsurteil funktionstüchtig bleiben sollen) das Grundstück erworben und die Fabrik errichtet. Die von dem Zweckverband erhobenen Herstellungsbeiträge sind danach der Betrag, um den der Wert des geschlossenen Vertrages hinter dem hypothetischen Wert eines erwartungsgerechten Vertrages zurückbleibt.

24 (2) Entgegen der Ansicht der Revision ist es für die Ersatzpflicht der Beklagten bedeutungslos, dass von dieser in den Verhandlungen die künftigen Kosten nicht angesprochen, sondern die Belastungen verschwiegen wurden. Der erhöhte Aufwand des Käufers wird auch bei einem Schweigen des Verkäufers von dem Schutzweck der verletzten Aufklärungspflicht erfasst, wenn dieser - wie hier - nach den Umständen über die voraussichtlich entstehenden Mehrkosten hätte aufklären müssen. Der Verkäufer muss dann auch für Mehraufwendungen des Käufers aus der Verwendung der Kaufsache einstehen, wenn er vorsätzlich oder fahrlässig dem Käufer die für dessen Vertragsentschluss wichtigen Umstände verschwiegen hat (vgl. Senat, Urt. v. 6. April 2001, V ZR 394/99, NJW 2001, 2875, 2876). Eine zumindest fahrlässige Zurückhaltung der für den Vertragsentschluss der Käuferin wichtigen Informationen hat das Berufungsgericht indessen rechtsfehlerfrei festgestellt.

III.

25 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 2, 97 Abs. 1 ZPO. Die in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat zurückgenommene Anschlussrevision wegen des abgewiesenen Teils des Zinsanspruchs hat zu keiner Erhöhung des Streitwerts geführt (BGH, Beschl. v. 17. Mai 1984, X ZR 82/83, NJW 1984, 2952, 2953).

Krüger Klein Schmidt-Räntsch

Czub Roth

Vorinstanzen:
LG Gera, Entscheidung vom 19.10.2005 - 3 O 2471/03 -
OLG Jena, Entscheidung vom 18.07.2007 - 4 U 1119/05 -