

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 146/92

URTEIL

Verkündet am:
8. Oktober 1993
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Joachim T [REDACTED], U [REDACTED]straße [REDACTED], L [REDACTED] in der P [REDACTED],
2. Franz-Josef K [REDACTED], H [REDACTED] [REDACTED], L [REDACTED] in der P [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

August F. J [REDACTED], W [REDACTED] [REDACTED], L [REDACTED] in der P [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 18. Mai 1992 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 8. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger, Immobilienmakler, kauften im April 1990 von dem Beklagten, einem Rechtsanwalt, unbebaute Grundstücke von insgesamt 1.824 qm in einem seit Jahren erschlossenen Baugebiet in Landau zum Preise von 290.000 DM. Unter Ziff. V des Notarvertrages heißt es unter der Überschrift "Übergabe, Erschließungskosten" im zweiten Absatz:

"Hinsichtlich der Pflicht zur Tragung der Erschließungskosten vereinbaren die Vertragsteile, daß der

Tag der heutigen Beurkundung auch der Stichtag für die Tragung dieser Kosten sein soll.

Alle Beiträge aufgrund von Bescheiden, die bis zum heutigen Tage ergangen sind, hat der Verkäufer, diejenigen für alle ab dem morgigen Tag ergehenden Bescheide hat der Käufer zu tragen.

Das gleiche gilt auch für einmalige grundstücksbezogene Beiträge und die Aufwendungen für Grundstücksanschlüsse nach dem Kommunalabgabengesetz. Der Verkäufer versichert, daß alle bisher zugegangenen Bescheide bezahlt wurden."

Die Grundstücke waren im Februar 1990 in einer Tageszeitung als "Baugrundstücke für Wohnanlage" zum Preise von 319.000 DM incl. Erschließungskosten angeboten worden. Während der Vorverhandlungen und auch bei Abschluß des notariellen Kaufvertrages wurde über die Erschließung des Kaufobjektes gesprochen. Dabei erklärte der Beklagte, daß das Grundstück erschlossen und die ergangenen Bescheide von ihm bezahlt seien. Ein Bescheid über Erschließungskosten war dem Kläger nicht zugegangen. Er hatte lediglich im März 1987 für die Herstellung der Sammelstraße Horstring einen Betrag in Höhe von 7.593,74 DM im Rahmen einer Verrechnung an die Stadt geleistet.

Mit fünf Bescheiden vom 28. September 1990 und 26. Oktober 1990 wurden die Kläger von der Stadt L[REDACTED] zu Erschließungsbeiträgen in einer Gesamthöhe von 85.922,80 DM herangezogen.

Sie haben beantragt, den Beklagten zu verurteilen, sie gegenüber den Forderungen der Stadt aus den Bescheiden freizustellen.



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die dagegen gerichtete Berufung der Kläger sowie den im Berufungsrechtszug zusätzlich gestellten Hilfsantrag (auf Verurteilung zur Zahlung des Betrages an sie selbst) zurückgewiesen. Mit ihrer Revision verfolgen sie ihr Klagebegehren weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht meint, Ansprüche könnten weder aus §§ 463 Abs. 1 und 2 BGB noch aus culpa in contrahendo hergeleitet werden. Es läßt offen, ob die Zusicherung der Freiheit von Erschließungskosten eine zusicherungsfähige Eigenschaft sein könne; der Beklagte habe jedenfalls keine falsche Zusicherung abgegeben: Zwar sei die Versicherung im Notarvertrag dahin auszulegen, daß Erschließungskosten zumindest teilweise gezahlt worden seien, das sei aber nicht falsch gewesen, da der Beklagte insgesamt 7.548,42 DM gezahlt gehabt habe. Daß dies nicht aufgrund von Bescheiden geschehen sei, könne für die Kläger nicht von Bedeutung gewesen sein. Der Beklagte habe auch nicht arglistig verschwiegen, daß er außer diesem Betrag keine weiteren Kosten bezahlt habe. Die Kläger seien zwar erheblich interessiert gewesen zu erfahren, inwieweit noch Kosten auf sie zukämen,

sie seien aber als Immobilienmakler in der Lage gewesen, die rechtlichen Folgen der nichtssagenden Vertragsformulierung ebenso wie die der zuvor gemachten nichtssagenden Erklärungen zu überblicken. Der Beklagte habe deshalb davon ausgehen dürfen, dieser Teil des Vertrages habe für die Kläger keine besondere Bedeutung. Selbst wenn er oder sein Sohn bei den Vorverhandlungen erklärt gehabt haben solle, der Kaufpreis verstehe sich "incl. Erschließungskosten", habe es ihm freigestanden, bei Abschluß des Vertrages diese Erklärung nicht mehr gelten zu lassen. Eine weitere Offenbarungspflicht habe für ihn nicht bestanden.

II.

Dies hält revisionsrechtlicher Überprüfung nicht stand.

1. Allerdings ist dem Berufungsgericht im Ergebnis darin zuzustimmen, daß hier weder eine Eigenschaft zugesichert (§ 463 Satz 1 BGB) noch das Vorhandensein einer Eigenschaft arglistig vorgespiegelt worden ist (§ 463 Satz 2 analog BGB). Die Versicherung, wie sie hier (nur) abgegeben wurde, daß ergangene Bescheide bezahlt seien, stellt nach der neuesten Rechtsprechung des Senats (Urt. v. 2. Juli 1993, V ZR 157/92 zum Abdruck in BGHR vorgesehen) keine Eigenschaftszusicherung im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB dar (vgl. dazu auch BGH, Urt. v. 28. März 1990, VIII ZR 169/89, NJW 1990, 1659 und Nachw. 1660).

2. a) Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht jedoch einen Anspruch der Kläger auf Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsschluß. Dabei kann offenbleiben, ob das Berufungsgericht recht damit hätte, daß eine Partei keine Pflicht zur Aufklärung darüber trifft, inwieweit schon Anliegerbeiträge bezahlt sind. Denn die Versicherungen des Beklagten zur Bezahlung von Heranziehungsbescheiden hinsichtlich der durchgeführten Arbeiten waren falsch. Nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Tatbestand ist vor und während des Notartermins über die Erschließung des Grundstücks gesprochen worden. Tatbestandsberichtigung ist insoweit nicht beantragt worden, so daß es auf die Rügen der Revision hinsichtlich dieser Feststellungen nicht ankommt. Danach hat der Beklagte nicht nur erklärt, das Grundstück sei - was unstreitig ist - erschlossen, sondern auch, die ergangenen Bescheide seien von ihm bezahlt worden. In den Entscheidungsgründen des Urteils heißt es im gleichen Sinne, es sei unstreitig, daß der Beklagte hinsichtlich der Erschließungskosten im notariellen Vertrag versichert habe, daß alle bisher ergangenen Bescheide bezahlt worden seien; dies ist dann auch unter Ziff. V des Notarvertrages festgelegt worden. Die Revision rügt zu Recht, daß das Berufungsgericht bei seiner Auslegung der vom Beklagten im Notartermin abgegebenen Erklärungen fehlerhaft zu dem Ergebnis gekommen ist, diese beinhalteten zwar, daß Erschließungskosten teilweise bezahlt seien. sie seien im übrigen aber völlig nichtssagend gewesen. Das Berufungsgericht mag zwar mit seiner Ansicht recht haben, daß es nicht darauf ankam, ob Zahlungen aufgrund von Anforderungsbescheiden oder, wie hier, durch Verrechnungsabrede erbracht worden waren. Darin erschöpft sich der Inhalt der

Erklärungen jedoch nicht, nach denen mehrfach versichert worden ist, daß "alle" bzw. "die" bisher zugegangenen Bescheide bezahlt worden seien. Schon mit dieser Wortwahl kann nicht mehr nur eine einmalige Verrechnungsvereinbarung - zumal über einen Betrag, der nicht einmal 10 % der Kosten der seit Jahren fertiggestellten Erschließungsanlage ausmachte - gemeint gewesen sein. Insbesondere ist die Erwägung des Berufungsgerichtes denkfehlerhaft, daß danach "jeder Wert von mehr als Null ... bezahlt sein konnte" oder daß "jede noch so geringfügige Zahlung auf Grund eines beitragsmäßig kleinen Bescheides" gemeint sein konnte. Vielmehr legten die in der Mehrzahl "Bescheide" gewählten Worte eines Rechtsanwalts gerade auch für die Beklagten als Fachleute nahe, daß tatsächlich mehrere Bescheide ergangen seien, somit die seit langem fertiggestellte Anlage mindestens zu erheblichen Teilen abgerechnet sei.

Soweit das Berufungsgericht dabei für unerheblich hält, ob das Grundstück incl. Erschließungskosten angeboten worden war, hat es zwar recht mit seiner Überlegung, daß jede Partei vor oder sogar noch bei Vertragsschluß von früheren Angeboten oder Besprechungsergebnissen abrücken kann; darum geht es hier aber nicht. Es geht vielmehr darum, wie eine im Notarvertrag abgegebene Versicherung nach Treu und Glauben von einer verständigen Partei angesichts vorher oder zugleich abgegebener Erklärungen verstanden werden konnte und durfte (vgl. zur Abweichung einer mehr- oder sogar eindeutigen Klausel im Notarvertrag von zuvor Vereinbarungem ohne Hinweis auf den Änderungswillen: Senatsurt. v. 20. November 1992, V ZR 122/91, NJW-RR 1993, 373, 374).

Der Verkäufer ist zudem verpflichtet, wenn er eine Frage beantwortet, alles mitzuteilen, was er insoweit weiß, um dem Käufer auf dieser Grundlage eine Abwägung seines Kaufentschlusses zu ermöglichen. Seine Antwort muß deshalb nicht nur richtig, sondern auch vollständig sein (vgl. Senatsurt. v. 10. Juli 1987, V ZR 236/85, NJW-RR 88, 10). Auch das hat der Beklagte nicht getan, als er zugleich mit dem Hinweis auf ein schon seit längerem "erschlossenes" Grundstück zwar versicherte, daß alle Bescheide bezahlt seien aber nicht preisgab, daß bis dahin nur eine eher geringfügige Verrechnungsabrede getroffen worden war. Eine solche lückenhafte Versicherung war nach Wortlaut und Sinn falsch.

b) Dies konnte dem Beklagten als Rechtsanwalt bei gehöriger Beachtung der Interessen und dem Wissensstand seiner Vertragspartner bei Wahrung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt nicht verborgen geblieben sein. Er hat danach auch schuldhaft gehandelt, da für einen Anspruch aus culpa in contrahendo schon eine fahrlässige Pflichtverletzung ausreicht. Ob der Beklagte, wie die Kläger behaupten, sogar bewirkt hat, daß Bescheide über Erschließungskosten erst mit Verzögerung übersandt wurden, ist für eine Haftung dem Grunde nach unerheblich.

c) Angesichts der Frage der Kläger nach der Zahlung von Erschließungsbeiträgen und ihrem Verlangen, die abgegebene Versicherung in den Vertrag aufzunehmen, besteht auch kein vernünftiger Zweifel, daß die Erklärung des Beklagten für den Kaufentschluß der Kläger, wie diese behaupten, ursächlich gewesen ist (vgl. dazu auch BGH, Urt. v. 28. März

1990, VIII ZR 169/89, NJW 1990, 1659, 1661 unter 2 d). Im übrigen läge die Beweislast für das Fehlen des Ursachenzusammenhanges beim Beklagten (Senatsurt. v. 30. Oktober 1987, V ZR 144/86, BGHR BGB vor § 1 Verschulden bei Vertragsschluß - Beweislast 1).

d) Ob die in ihrem Vertrauen auf die Richtigkeit des objektiv Erklärten enttäuschten Kläger, wie beantragt, allerdings die Freistellung von den Kosten aller ihnen zugegangenen Bescheide verlangen können, kann der Senat nicht entscheiden. Die Kläger sind so zu stellen, wie sie bei richtiger Offenbarung der für ihren Kaufentschluß maßgeblichen Umstände stünden. Da sie am Vertrage festhalten wollen, können sie Schadenersatz beanspruchen (BGHZ 69, 53, 57 ff; Senatsurt. v. 16. Oktober 1987, V ZR 153/86, WM 1987, 1466 = NJW-RR 1988, 328). Dabei kommt als Schaden derjenige Betrag in Betracht, um den die Kläger die Kaufsache wegen der fehlenden Mitteilung zu teuer erworben haben. Hat der Beklagte vorsätzlich gehandelt oder konnten die Kläger bei fahrlässiger Falschangabe darauf vertrauen, daß nach den Erklärungen des Beklagten wesentliche Erschließungskosten jedenfalls hinsichtlich jener Arbeiten, die bereits seit Jahren abgeschlossen waren, nicht mehr auf sie zukämen, so könnten sie mit der begehrten Freistellung von der Entrichtung der dafür von ihnen geforderten Kosten ganz oder jedenfalls im wesentlichen durchdringen (vgl. z.B. BGH, Urt. v. 28. März 1990, aaO unter f). Denn dann könnten die von ihnen geforderten Erschließungskosten den Betrag darstellen, um den sie das Grundstück zu teuer gekauft haben. Dem könnte allerdings entgegenstehen, daß sie angesichts der unter V 2 des Vertrages getroffenen Regelung zur

Verteilung der Anliegerkosten je nach Eingang der Bescheide noch damit gerechnet haben oder jedenfalls rechnen mußten, daß sie selbst noch einen Teil der Anliegerkosten für die bereits erstellte Anlage zu tragen hätten.

Hierzu fehlt es bisher, da die Parteien diesem Punkt keine Bedeutung beigemessen hatten, an hinreichendem Tatsachenvortrag. Die Sache ist danach an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die Parteien Gelegenheit haben, sachdienlich vorzutragen, um dem Berufungsgericht mindestens eine Grundlage zur Schätzung des Schadens (§ 287 ZPO), der den Klägern durch die falschen Angaben entstanden ist, zu bieten. Dem Berufungsgericht ist auch die Entscheidung über die Kostentragungspflicht zu übertragen, da das Maß des endgültigen Obsiegens der Kläger noch offensteht.

Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider