

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 276 Cb

Verkauft ein Grundstückseigentümer angesichts eines drohenden Enteignungsverfahrens sein Grundstück an die öffentliche Hand, so beurteilen sich nicht nur die vertraglichen Haupt- und Nebenpflichten, sondern auch die vorvertraglichen Pflichten (hier: Pflicht zur Aufklärung über das Ergebnis eines absprachegemäß eingeholten Wertgutachtens eines Behördenangehörigen) allein nach Privatrecht; eine Haftung aus Amtspflichtverletzung kommt daneben insoweit nicht in Betracht.

BGH, Urt. v. 5. Dezember 1980 - V ZR 160/78 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 160/78

URTEIL

Verkündet am

5. Dezember 1980

Hirth

Justizamtsinspektor

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

1. der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Land Nordrhein-Westfalen, dieses vertreten durch den Landschaftsverband Rheinland, dieser vertreten durch den Direktor, K[REDACTED] Ufer [REDACTED], Kö[REDACTED],
2. des Landschaftsverbandes Rheinland, vertreten durch seinen Direktor, K[REDACTED] Ufer [REDACTED], Kö[REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

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

g e g e n

Jürgen S [REDACTED], Gut S [REDACTED], Ke [REDACTED] an der D [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Dezember 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 18. September 1978 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es zum Nachteil der Beklagten erkannt hat.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger macht aus abgetretenem Recht gegen die Beklagten Ansprüche mit der Begründung geltend, die Mitglieder der Erbengemeinschaft Höchsten seien beim Abschluß eines - zur Abwendung eines Enteignungsverfahrens abgeschlossenen - Kaufvertrages über ein Grundstück durch den früheren Angestellten des Beklagten zu 2,



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Bertram, der die Verhandlungen geführt habe, arglistig getäuscht worden.

Im Jahre 1960 verhandelte die Beklagte zu 1, vertreten durch das Land Nordrhein-Westfalen, dieses vertreten durch den jetzigen Beklagten zu 2, mit den Mitgliedern der Erbengemeinschaft Höchsten über den Erwerb einer ihnen gehörenden, etwa 45 000 qm großen Teilfläche des insgesamt 100 000 qm umfassenden, im Grundbuch von Kö[REDACTED] Blatt 2161 verzeichneten Grundstücks; sie benötigte die Fläche zum Bau einer Bundesautobahn; das Grundstück war bis zum Jahre 1972 verpachtet. In mehreren Besprechungen kam man überein, die Beklagte zu 1 solle das gesamte Grundstück - auch soweit es nicht für den geplanten Autobahnbau benötigt werde - erwerben; der Kaufpreis sollte aufgrund eines vom Beklagten zu 2 einzuholenden Sachverständigengutachtens festgesetzt werden. Der von dem Beklagten zu 2 beauftragte Sachverständige J[REDACTED] bewertete das Grundstück mit 2,24 DM bis 2,99 DM je qm und hielt noch Zuschläge von 10 % für vertretbar. B[REDACTED] verweigerte den Mitgliedern der Erbengemeinschaft Einsicht in das Gutachten und gab an, nach dem Gutachten sei der Grundstückswert mit 2,73 DM je qm und die Entschädigung für die Nachteile des Resthofes mit 0,27 DM je qm anzusetzen.

Bei der Beurkundung des Kaufvertrages am 10. Januar 1961 wurde der Kaufpreis für den Grund und Boden um 0,10 DM auf 3,10 DM je Quadratmeter und auf insgesamt 310 000 DM erhöht. Hiervon entfielen 27 000 DM nicht auf den Bodenwert, sondern nach Darstellung der

Beklagten auf die Resthofentschädigung, nach dem Vortrag der Kläger auf die Pächterentschädigung (nach § 8 des Vertrages sollten die Verkäufer die Ablösung etwaiger Miet- und Pachtrechte übernehmen).

Als die Verkäufer später erfuhren, daß der Sachverständige J. in dem schriftlichen Gutachten für das Grundstück statt eines festen Wertes eine Preisspanne angegeben hatte, setzten sie durch, daß der Beklagte zu 2 ihnen das Gutachten am 28. Dezember 1965 übersandte; drei Tage darauf fochten sie den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an.

Die Miterben Elmar und Walter H. haben ihre Erbanteile in Höhe von je einem Viertel an den Kläger abgetreten. Die einzige weitere Miterbin hat hierzu ihre Zustimmung erteilt und den Kläger ermächtigt, Ansprüche hieraus im eigenen Namen geltend zu machen.

Die Klageforderung hat der Kläger, soweit in der Revisionsinstanz noch von Bedeutung, wie folgt berechnet:

1. Schaden der Verkäufer:

Ohne die Täuschung hätten sie nur zu dem nach dem Gutachten J. höchstmöglichen Betrag von 3,56 DM je qm (2,99 DM + 0,30 DM + 0,27 DM) abgeschlossen; infolge der Täuschung hätten sie jedoch nur 3,10 DM je qm Erlöst und sonach einen Mindererlös von 0,46 DM

je qm erzielt. Ihr Schaden betrage mithin insgesamt 46 000 DM. Hiervon hat der Kläger die an ihn abgetretene Hälfte, nämlich 23 000 DM, eingeklagt.

2. Bereicherung der Beklagten zu 1:

Da die Beklagte zu 1 nach Anfechtung des Kaufvertrages zur Herausgabe des Grundstücks verpflichtet, hierzu aber außerstande sei, schulde sie Wertersatz. Bei Annahme eines Grundstückswertes von 6 DM je qm betrage die Differenz zum gezahlten Kaufpreis (2,83 DM je qm) 3,17 DM je qm, für das gesamte Grundstück mithin 317 000 DM. Von der ihm abgetretenen Hälfte dieses Betrages (158 500 DM) hat der Kläger einen Teilbetrag von 17 000 DM geltend gemacht.

Die Beklagte zu 1 hat Widerklage mit dem Ziel der Feststellung erhoben, daß dem Kläger über die mit der Klage geltend gemachten Teilbeträge hinaus keine Ansprüche zustünden.

Das Landgericht hat die - im ersten Rechtszuge gegen die Beklagte zu 1 und B[REDACTED] gerichtete - Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.

Im Laufe des Berufungsrechtszuges hat der Kläger die dort zunächst nur gegen die Beklagte zu 1 gerichtete Klage auf den jetzigen Beklagten zu 2 erweitert. Das Oberlandesgericht hat die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von Schadensersatz

in Höhe von 40 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Januar 1961 verurteilt. Auf die Widerklage hat es festgestellt, daß dem Kläger Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte zu 1 über einen Betrag von weiteren 91 625 DM hinaus (sowie Ansprüche auf Leistung einer Pachtentschädigung in Höhe von 10 000 DM) nicht zustehen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten den Antrag, die Klage auch im Umfang der Verurteilung abzuweisen. Die Beklagte zu 1 beantragt außerdem, der Widerklage voll stattzugeben.

Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat die Beklagte zu 1 dem Grunde nach wegen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen für schadensersatzpflichtig angesehen, weil sie sich im Rahmen der Vertragsverhandlungen über den Beklagten zu 2 des Angestellten B. [REDACTED] als Hilfsperson bedient und Bertram mindestens fahrlässig den Hinweis unterlassen habe, daß der Sachverständige J. [REDACTED] nicht zu einem festen Preis, sondern zu einer Preisspanne gekommen war. Eine arglistige Täuschung

des Klägers durch Bertram hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Zur Schadenshöhe hat es folgende Feststellungen getroffen: Bei pflichtgemäßer Mitteilung des Sachverständigengutachtens hätte einerseits die Erbengemeinschaft zu dem tatsächlich vereinbarten Preis nicht verkauft; andererseits hätte die Beklagte zu 1 keinen deutlich höheren Preis als 3,56 DM/qm geboten. Dennoch hätten die Miterben im Jahre 1962 einen Betrag von 4 DM/qm erlöst, weil bereits im Januar 1961 der Verkehrswert so hoch gewesen sei. Der infolge unterlassener Aufklärung vereinbarte Kaufpreis habe mithin nur 70,75 % des Verkehrswertes betragen: Für das Grundstück seien 2,83 DM/qm gezahlt; über den Verwendungszweck der zusätzlich geleisteten 0,27 DM hätten die Parteien keine Einigung erzielt, so daß sich die Eigentümergemeinschaft die Zahlung der 27 000 DM, die sie als Pachtentschädigung an die Pächterin weitergeleitet habe, nicht auf den Kaufpreis anrechnen zu lassen brauche. Wegen der ihr vorenthaltenen 29,25 % des Verkehrswerts stehe der Erbengemeinschaft ein Entschädigungsanspruch zu, der sich nach der "Steigerungsrechtsprechung" von 117 000 DM (4 DM/qm abzüglich gezahlter 2,83 DM/qm = 1,17 DM/qm) nach den Feststellungen des Sachverständigen Dr. Vollmar um 125 % auf 263 250 DM erhöht habe. Das Berufungsgericht vertritt den Standpunkt, daß die vom Kläger geltend gemachten Teilansprüche von 23 000 DM und 17 000 DM beide aus diesem Schadensersatzanspruch aufgefüllt werden dürften und mit 4 % jährlich zu verzinsen seien.

2. Die Beklagte zu 2 ist nach Auffassung des Berufungsgerichts unter dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung als Anstellungsbehörde B[REDACTED] haftbar, weil Bertram im Rahmen der - vor dem Hintergrund eines möglichen Enteignungsverfahrens geführten - Vertragsverhandlungen hoheitlich tätig geworden sei; angesichts der schwierigen Rechtslage sei der Anspruch noch nicht verjährt. Der Höhe nach sei der Beklagte zu 2 in demselben Umfang wie die Beklagte zu 1 zum Schadensersatz verpflichtet.

3. Die Widerklage der Beklagten zu 1 hält das Berufungsgericht nur insofern für (teilweise) begründet, als dem Kläger über einen Betrag von weiteren 91 625 DM hinaus weitergehende Ansprüche nicht zustünden: Von dem gesamten Schadensersatzanspruch in Höhe von 263 250 DM sei der Kläger Gläubiger der Hälfte (= 131 625 DM) abzüglich bereits zuerkannter 40 000 DM, mithin von 91 625 DM. Er berühme sich jedoch eines Anspruchs in Höhe von 158 500 DM; dieser Anspruch sei in Höhe von 131 625 DM begründet und in Höhe von 26 875 DM unbegründet, so daß im letztgenannten Umfang die negative Feststellungswiderklage durchgreife.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Verurteilung der Beklagten zu 1

a) Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die Vertragsparteien übereingekommen seien, das Ergebnis des Sachverständigengutachtens J. zur Grundlage der Preisverhandlung zu machen. Es hat daraus gefolgert, daß der Verhandlungsführer auf seiten der Beklagten, Bertram, verpflichtet gewesen wäre, dem Kläger mitzuteilen, daß der Sachverständige Jahn nicht zu einem festen Preis, sondern zu einer Preisspanne gekommen sei; jedenfalls, so meint das Berufungsgericht, sei Bertram gehalten gewesen, den gegenteiligen Eindruck zu vermeiden. Gegen diese Verpflichtung habe B. verstoßen, denn er habe - mindestens fahrlässig - den Eindruck hervorgerufen, daß er bei Erwähnung des ermittelten Grundstückswertes (2,83 DM) und der weiteren Entschädigung (0,27 DM) aus dem Gutachten vorlese.

Zu Unrecht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe die Anforderungen an die Aufklärungspflichten des Käufers "im allgemeinen und für den gegebenen Fall" überspannt. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsverstoß angenommen, daß das Gutachten nach den getroffenen Absprachen mehr als nur innerbehördliche Bedeutung haben sollte und die Käufer auf die Richtigkeit seiner Angaben vertrauen durften.

Entgegen der Ansicht der Revision hat B. [REDACTED] seiner Mitteilungspflicht nicht schon dadurch genügt, daß er den Verkäufern als Grundstückswert einen Betrag nannte, der von der im Gutachten bezeichneten Preisspanne gedeckt war und den er nach Angaben der Beklagten mit dem Sachverständigen abgesprochen hatte; denn durch die Nennung eines bestimmten Betrages, der nicht an der Obergrenze der von J. [REDACTED] ermittelten Preisspanne lag, konnte er den Eindruck erwecken, daß die Käufer auf der Grundlage des Gutachtens ihr Angebot nicht mehr erhöhen könnten.

Auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, Bertram hätte bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt erkennen können, daß er den Verkäufern den irreführenden Eindruck vermittelte, er lese aus dem Gutachten vor, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

b) Der Revision kann auch nicht darin gefolgt werden, daß der Kläger einen Anspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß (fahrlässige Verletzung einer Aufklärungspflicht) nur innerhalb der Jahresfrist hätte geltend machen dürfen, die § 124 BGB selbst für die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung vorschreibe. § 123 BGB schützt die freie Selbstbestimmung auf rechtsgeschäftlichem Gebiet gegen unerlaubte Mittel der Willensbeeinflussung, und zwar unabhängig vom Eintritt eines Schadens. Die Vorschrift überschneidet sich in ihrem Tatbestand und in ihrer Zielrichtung nur teilweise mit dem ungeschriebenen Rechtssatz über

die Folgen eines Verschuldens bei Vertragsverhandlungen (hier: Verletzung von Aufklärungspflichten). Deshalb besteht kein durchgreifendes Bedenken, die Durchsetzbarkeit von Ansprüchen aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen auch noch nach Ablauf der Frist für die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung (oder wegen widerrechtlicher Drohung) nach §§ 123, 124 BGB zuzulassen (vgl. u.a. BGH Urteile vom 31. Januar 1962, VIII ZR 120/60, NJW 1962, 1196, 1198; vom 28. Februar 1968, VIII ZR 210/65, NJW 1968, 986, 987; vom 23. April 1969, IV ZR 780/68, NJW 1969, 1625, 1626 und vom 11. Mai 1979, V ZR 75/78, NJW 1979, 1983 m.w.N.).

c) Dagegen halten die Feststellungen des Berufungsurteils über die Entstehung eines Schadens und dessen Höhe den Angriffen der Revision nicht stand.

aa) Das Berufungsgericht stellt fest, daß bei vollständiger Mitteilung des Sachverständigengutachtens der Vertrag nicht zustande gekommen wäre. Die Revision rügt mit Recht, daß diese Feststellung einer Begründung entbehrt (§ 551 Nr. 7 ZPO). Die fehlende Begründung läßt sich hier auch nicht, wie die Revisionserwiderung (RE 7) meint, durch den Hinweis auf die "Lebenserfahrung" und "den unstreitigen Tatsachenstoff dieses Rechtsstreits" ersetzen.

bb) Auch die weitere Feststellung des Berufungsgerichts, das Grundstück sei schon Anfang 1961 mit 4 DM/qm zu bewerten gewesen (BU 20), ist, wie die Revision mit Recht rügt (RB 13), verfahrensfehlerhaft

getroffen. Das Berufungsgericht stellt einerseits fest, daß es nach Wegfall des Preisstopps im Oktober 1960 einige Zeit gedauert habe, bis sich am Markt ein marktgerechter Preis gebildet habe (BU 19/20). Andererseits geht es davon aus, daß "andere Faktoren", welche die Preissteigerung in der Zeit von Ende 1960 bis Mitte 1962 erheblich mitbedingt hätten, nicht vorgelegen hätten (BU 21). Hieraus schließt es, daß der für Mitte 1962 festgestellte Quadratmeterpreis von 4 DM nicht erst Mitte 1962 dem Verkehrswert entsprochen habe, sondern daß die Erhöhung des Preises von 3 DM auf 4 DM bereits auf den Zeitpunkt unmittelbar nach Aufhebung des Preisstopps zurückbezogen werden müsse (BU 21). Diese Annahme ist indessen willkürlich und mit der Feststellung einer nur zögernden Marktpreisbildung unvereinbar.

d) Das Berufungsgericht unterstellt, daß bei einem Scheitern der Kaufverhandlungen der Beklagte zu 2 der Erbengemeinschaft "alsbald" 3,10 DM/qm angeboten hätte, um den Bewertungszeitpunkt nach § 96 Abs. 2 Nr. 2 BBauG a.F. "festzuschreiben" (BU 20). Es hält dieses hypothetische Angebot nur deswegen für unbeachtlich, weil im maßgeblichen Bewertungszeitpunkt (Januar 1961) das Grundstück bereits 4 DM/qm wert gewesen sei (BU 20). Mit den Revisionsangriffen gegen diese Einschätzung des damaligen Verkehrswerts ist zugleich der Folgerung des Berufungsgerichts, daß der Bewertungszeitpunkt nicht festgeschrieben worden wäre, der Boden entzogen.

e) Begründet sind auch die Revisionsangriffe gegen die Anwendung der "Steigerungsrechtsprechung". Diese Rechtsprechung beruht auf der enteignungsrechtlichen Erwägung, daß der Betroffene durch die Entschädigung in die Lage versetzt werden muß, sich für den entzogenen Vermögensgegenstand einen gleichwertigen Ersatz zu beschaffen, daß deshalb in Zeiten steigender Preise Zahlungsverzögerungen zu Lasten der öffentlichen Hand gehen und daß sie einen Anspruch auf Wertausgleich auslösen (vgl. BGB-RGRK Rdn. 99 ff vor § 839 mit eingehenden Nachweisen). Wie die Revision mit Recht rügt, fehlt für eine solche Betrachtungsweise im Schadensersatzrecht die Grundlage. Vermögensschaden ist vielmehr grundsätzlich die Differenz zwischen der hypothetischen Vermögenslage, die sich ohne das haftungsbegründende Ereignis ergeben hätte, und der infolge jenes Ereignisses tatsächlich eingetretenen Vermögenslage (sog. Differenztheorie, vgl. etwa BGHZ 11, 16, 26; 27, 181, 183; 40, 345, 347; Senatsurteil vom 4. März 1977, V ZR 236/75, NJW 1978, 262, 263 re. m.w.N.). Feststellungen, die eine solche Vermögensdifferenz im Umfang der "Steigerungsrechtsprechung" erkennen ließen, hat das Berufungsgericht nicht getroffen.

Die Verurteilung der Beklagten zu 1 kann nach alledem aufgrund der bisherigen Feststellungen keinen Bestand haben.

2. Verurteilung des Beklagten zu 2

a) Das Berufungsgericht hat eine Haftung des Beklagten zu 2 gegenüber dem Kläger aus § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG hergeleitet. Nach seiner Ansicht ist zwar der Grundstückskaufvertrag vom 10. Januar 1961 nach seinem Gegenstand privatrechtlicher Natur (Hinweis auf BGHZ 32, 214, 217), doch seien die den Beklagten und Bertram obliegenden vorvertraglichen Pflichten zugleich Amtspflichten im Rahmen der Erfüllung hoheitlicher Aufgaben gewesen: Die gesamten Verhandlungen seien von der bevorstehenden Enteignung einer Teilfläche des Grundstücks für den Fall durchzogen gewesen, daß eine Einigung über den freihändigen Verkauf nicht zustande käme. B. sei nicht wie ein "Privater" aufgetreten, sondern als Bediensteter einer Behörde, der zur Abwehr des sonst zu erwartenden Enteignungsverfahrens beratend und betreuend tätig wurde, Zwangsmittel in Aussicht stellte und über die Höhe der Enteignungsentschädigung Angaben machte.

Dieser Ansicht vermag der Senat nicht zu folgen. Die Revision vertritt mit Recht den Standpunkt, daß das gesamte Vertragsverhältnis einschließlich der vorvertraglichen Rechte und Pflichten allein nach Privatrecht zu beurteilen sei. Das mögliche Enteignungsverfahren bildete zwar den Hintergrund der Kaufverhandlungen; diese Verhandlungen selbst wurden aber auf der Ebene gleichberechtigter Geschäftspartner

geführt und hatten - dies hat das Berufungsgericht insoweit auch nicht verkannt - einen privatrechtlichen "Gegenstand" (vgl. hierzu BGHZ 32, 214, 217; 50, 284, 287; BGH Urteil vom 27. Januar 1969, III ZR 73/68, WM 1969, 635). Nicht nur die Hauptleistungspflichten (Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück gegen Zahlung des ausgehandelten Kaufpreises) beurteilten sich deshalb allein nach Privatrecht, sondern ebenso die vertraglichen Nebenpflichten. Es kann daher nicht angenommen werden, daß für das Stadium der Vertragsverhandlungen etwas anderes gegolten hätte; vielmehr sind auch die vorvertraglichen Rechtspflichten von dem angestrebten (privatrechtlichen) Rechtsverhältnis, dem Kaufvertrag, her geprägt (vgl. hierzu auch das Senatsurteil vom 17. März 1978, V ZR 226/75, WM 1978, 1092, 1093 re.). Durch den untrennbaren Sachzusammenhang mit dem privatrechtlichen Kaufvertrag unterscheidet sich die Problematik von den Fällen, in denen etwa ein Bauherr amtliche Auskünfte von einer anderen Behörde als von seinem Vertrags- oder Verhandlungspartner einholt und in denen es - allein - um die Verletzung von Amtspflichten geht (vgl. etwa BGH Urteile vom 20. Oktober 1977, III ZR 142/75, WM 1978, 37; vom 23. Februar 1978, III ZR 97/76, WM 1978, 763; vom 10. Juli 1980, III ZR 23/79, WM 1980, 1199). Damit ist eine Amtspflicht Bertrams und infolgedessen eine der Beklagten zu 2 etwa zurechenbare Amtspflichtverletzung zu verneinen.

Das angefochtene Urteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden und ist aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO).

b) An einer eigenen Sachentscheidung (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO) ist der Senat gehindert, weil die Sache noch nicht zur Endentscheidung reif ist. Im Rahmen privatrechtlicher vorvertraglicher Beziehungen kommt eine Eigenhaftung des Vertreters (hier: Beklagter zu 2) ausnahmsweise in Betracht, wenn er besonderes persönliches Vertrauen in Anspruch genommen oder am Abschluß des Rechtsgeschäfts ein eigenes wirtschaftliches Interesse gehabt hat (vgl. etwa BGHZ 14, 313, 318; 56, 81, 83; BGH Urteil vom 25. November 1966, V ZR 9/66, WM 1967, 121, 123; Urteil vom 14. März 1979, VIII ZR 129/78, WM 1979, 672; eingehende weitere Nachweise bei Schmitz, Dritthaftung aus culpa in contrahendo, 1980, S. 60 Fn. 4). Eine solche Sachlage ist auch bei mehrfach gestufter Vertretung nicht von vornherein ausgeschlossen. Sie liegt hier deswegen nicht ganz fern, weil die Länder oder die nach Landesrecht zuständigen Selbstverwaltungs-körperschaften die Bundesautobahnen im Auftrag des Bundes verwalten (Art. 90 Abs. 2 GG). Auf der Grundlage der bisherigen Erörterung des Rechtsstoffs durch das Berufungsgericht hatte der Kläger keine Veranlassung, seinen Vortrag in diese Richtung etwa zu ergänzen. Hierzu ist ihm Gelegenheit zu geben und daher die Sache auch insoweit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

3. Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung wird das Berufungsgericht folgendes zu beachten haben: Nachdem im ersten Berufungsverfahren eine Teilklage in Höhe von 10 000 DM ("Pachtentschädigung")

abgewiesen worden ist und der Kläger dies hingenommen hat, sind noch zwei Klageansprüche in Höhe von 23 000 DM (die auf den Kläger entfallende Hälfte der Differenz zwischen dem nach dem Sachverständigen-gutachten J■■■ höchstmöglichen und dem tatsächlich gezahlten Betrag) und in Höhe von 17 000 DM (Teil der auf den Kläger entfallenden Hälfte des Wertersatzes für das nach Ansicht des Klägers infolge arglistiger Täuschung herauszugebende Grundstück - §§ 912, 181 Abs. 2 BGB - vgl. BU 7/8) anhängig. Der eine Anspruch (23.000 DM) ist allein auf die - sei es auch nur fahrlässige - Verletzung der Aufklärungspflicht gestützt; der andere Teilanspruch (17 000 DM) hängt von der Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung ab. An der Verschiedenheit der Streitgegenstände ändert es nichts, daß der Kläger beide Beträge verlangt, "weil der Kaufpreis unter dem damaligen Wert des Grundstücks gelegen hat" (BU 25); andernfalls wäre es im übrigen nicht verständlich, warum der Kläger insoweit das Klagebegehren aufgeschlüsselt hat. Ist einer der beiden Klageansprüche unbegründet, so darf das Gericht - ohne entsprechenden Hilfsantrag - diesen Teil des Klagebegehrens (hier: 17 000 DM, die der Kläger nur im Falle begründeter Anfechtung wegen arglistiger Täuschung als Wertersatz hätte verlangen können) nicht

aus einem anderen Klagegrunde zusprechen; es kann vielmehr entsprechende Sachanträge nur anregen (§ 139 ZPO).

Hill

Hagen

Linden

Vogt

Räfle