

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 249 E, 242 B, 276 Fc

Zur Frage der Schadensberechnung bei einem auf unrichtiger Auskunft des Verkäufers über die Bodenfestigkeit (Verschulden bei Vertragsschluß) beruhenden Grundstückskauf, wenn der Käufer am Vertrage festhält und dann Aufwendungen für eine Tiefergründung macht.

BGH, Urt. v. 12. Dezember 1980 - V ZR 168/78 - OLG Schleswig
LG Lübeck

17

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 168/78

URTEIL

Verkündet am

12. Dezember 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bankkaufmanns Helmut R [REDACTED], Am H [REDACTED],
A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

g e g e n

die Gemeinde A [REDACTED], vertreten durch den
Bürgermeister, P [REDACTED]straße [REDACTED], A [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

27

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 19. Oktober 1978 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagende Gemeinde verkaufte dem Beklagten und seiner Ehefrau durch notariellen Vertrag vom 25. Januar 1971 ein Grundstück in einem neu erschlossenen Baugebiet. Den dafür vereinbarten Kaufpreis von 20 000 DM verlangt sie mit der Klage. Hiergegen hat der Beklagte mit einer Schadensersatzforderung aufgerechnet.

Der Beklagte war seit Jahren als Bewerber für ein Grundstück vorgemerkt. Im Jahre 1969 beabsichtigte er, durch eine Bohrung zu prüfen, ob der Baugrund die nötige Bodenfestigkeit aufwies. Er wandte sich zwecks Genehmigung einer solchen Bohrung an den Leiter des örtlichen Bauamts. Dieser erklärte ihm, er könne sich die Bohrkosten sparen,



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



da bereits die Klägerin das Gelände zur Feststellung seiner Tragfähigkeit habe abbohren lassen; nicht bebaubares, moorhaltiges Gelände solle von vornherein im Bebauungsplan für andere Zwecke ausgewiesen werden. Aufgrund dieser Erklärung unterließ der Beklagte die Bohrung.

Nach der Beurkundung des "unter Ausschluß jeder Gewährleistung für Größe, Güte und Beschaffenheit" vereinbarten Kaufvertrages stellte sich heraus, daß das Grundstück keinen festen Baugrund hatte. Das Bauvorhaben erforderte eine besondere Gründung. Dadurch sind dem Beklagten zusätzliche Kosten von angeblich 19 222,85 DM entstanden, die er im Wege der Aufrechnung geltend macht.

Das Landgericht hat die Aufrechnung für unbegründet erachtet und den Beklagten zur Zahlung des Kaufpreises verurteilt. Das Oberlandesgericht hat der Klage in Höhe von 10 500 DM stattgegeben.

Mit der zugelassenen Revision will der Beklagte volle Klageabweisung erreichen. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die Aufrechnung dem Grunde nach aus Verschulden bei Vertragsschluß wegen Verletzung einer vorvertraglichen Auskunftspflicht für berechtigt. Der Höhe nach, so meint das Berufungsgericht, könne der an dem Kaufvertrag festhaltende Beklagte als Schaden nur den Betrag ersetzt verlangen, um den er das Grundstück im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft überhöht gekauft habe. Dieser Schadensbetrag belaufe sich auf 10 000 DM. Hierauf müsse sich der Beklagte 500 DM anrechnen lassen, da er sich Kosten in dieser Höhe für eine bei richtiger Auskunft beabsichtigt gewesene Prüfbohrung erspart habe.

Die Revision hat keinen Erfolg.

II.

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht von einer Haftung der Klägerin aus Verschulden bei Vertragsschluß ausgegangen.

Nach seinen Feststellungen hatte der Bürgermeister der klagenden Gemeinde den Beklagten, der von ihr ein Baugrundstück kaufen, zuvor aber die Bodenfestigkeit prüfen wollte, in dieser Angelegenheit an den Leiter des örtlichen Bauamts verwiesen. Dieser erteilte dem Beklagten über das der Klägerin gehörende Grundstück die fahrlässig falsche

Auskunft, daß sich eine solche Prüfung erübrige, weil die Gemeinde bereits das gesamte Baugelände habe untersuchen lassen und den Bebauungsplan unter Berücksichtigung dieser Untersuchungen aufstellen werde. Dieser Auskunft vertraute der Beklagte. Er hätte bei Kenntnis der wahren Sachlage den Kaufvertrag nicht geschlossen. Diese vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen rechtfertigen seine Annahme, daß die Klägerin aufgrund einer im Vorfeld der Vertragsverhandlungen übernommenen und durch ihren Bauamtsleiter wahrgenommenen Mitteilungs- und Beratungspflicht für dessen Verschulden gemäß §§ 242, 276, 278 BGB einstehen muß (vgl. Senatsurteil vom 27. Februar 1974, V ZR 85/72, NJW 1974, 849, 851; Urteil des VIII. Zivilsenats vom 31. Januar 1962, VIII ZR 120/60, NJW 1962, 1196, 1197; Staudinger/Honsel, BGB, 12. Aufl. Rdn. 36 vor § 459 m.w.N.). Dabei spielt es keine Rolle, daß es sich bei der Klägerin um eine öffentlich-rechtliche Körperschaft handelt (BGHZ 6, 330; 61, 7).

Der im Kaufvertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluß steht dieser Haftung nicht entgegen; denn es geht hier nicht um einen von diesem Ausschluß betroffenen Fall der gesetzlichen Gewährleistungsregelung (§§ 459 ff BGB), sondern um den davon unabhängigen Fall der Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht (vgl. Senatsurteil BGHZ 60, 319, 321).

Auf die von der Revision zur Erörterung gestellte Frage einer Haftung der Klägerin (auch) aus Amtspflichtsverletzung (§ 839 BGB, Art. 34 GG) kommt es nicht an.

Denn ein solcher Anspruch ginge ebenso wie der aus Verschulden bei Vertragsschluß nur auf Ersatz des negativen Interesses (vgl. BGH Urteil vom 24. Oktober 1968, II ZR 216/66, NJW 1969, 509, 510 - insoweit nur teilweise abgedruckt in BGHZ 51, 30), so daß auf dieser Grundlage der Schaden des Beklagten nicht höher zu bemessen wäre.

2. Die Haftung wegen eines Verschuldens bei Vertragsschluß geht grundsätzlich auf Ersatz des Vertrauensschadens. Dies bedeutet, daß der Beklagte so zu stellen ist, als wenn ihm die falsche Auskunft nicht erteilt worden wäre. Er hätte demgemäß Befreiung von dem im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft geschlossenen Kaufvertrag und Ersatz seiner nutzlos erbrachten Aufwendungen verlangen können (vgl. die erwähnten BGH-Urteile NJW 1962, 1196, 1198; 1974, 849, 852). Das macht der Beklagte aber nicht geltend. Er hält am Vertrage fest und fordert Ersatz der durch die mangelhaften Bodenverhältnisse nötig gewordenen Gründungskosten von 19 222,85 DM. Mit Recht hat das Berufungsgericht den Standpunkt vertreten, daß diese Aufwendungen nicht von der Haftung der Klägerin erfaßt werden.

Grundlage des Schadensersatzanspruches wegen Verschuldens bei Vertragsschluß ist enttäuschtes Vertrauen (BGHZ 60, 221, 226). Die Schadensersatzpflicht hat daher den Zweck, den Geschädigten so zu stellen, als wenn bei ihm das Vertrauen nicht hervorgerufen worden wäre (vgl. MünchKomm-Grunsky, Rdn. 47 vor § 249). Unter diesen Schutzzweck fallen die hier geltend gemachten Aufwendungen nicht. Denn die Notwendigkeit besonderer Gründungsarbeiten beruhte

nicht darauf, daß dem Beklagten vor Vertragsabschluß eine falsche Auskunft über die Bodenfestigkeit erteilt worden war, sondern erst auf seinem Entschluß, trotz der als falsch erkannten Auskunft am Verträge festzuhalten und das Bauvorhaben unter den gegebenen Bedingungen durchzuführen. Es handelte sich mithin nicht um Aufwendungen, die er noch im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft erbracht hätte. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß der Beklagte - wie im Berufungsurteil festgestellt - ohne die falsche Auskunft ein anderes Grundstück mit einwandfreier Bodenbeschaffenheit von der Gemeinde gekauft hätte. Ihm wären dann zwar die jetzt aufgewendeten Gründungskosten nicht entstanden; insoweit hätte sich seine Lage aber schadensrechtlich nicht anders dargestellt als in dem Zeitpunkt, in dem er die Unrichtigkeit der Auskunft tatsächlich erkannte. Denn auch in diesem Zeitpunkt hätte er die Gründungskosten vermeiden können, wenn er nunmehr den Kauf rückgängig gemacht hätte. Die dem Verschulden der Klägerin zurechenbare Folge seines enttäuschten Vertrauens lag mithin nur in dem Abschluß des Kaufvertrages und nicht in den Nachteilen, die sich für den Beklagten erst aus seinem Entschluß ergaben, in Kenntnis der Bodenmängel am Vertrag mit dem darin vereinbarten Gewährleistungsausschluß festzuhalten. Etwas anderes ist auch dem von der Revision für ihren Standpunkt angeführten Urteil des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes vom 2. Juni 1980, VIII ZR 64/79 = NJW 1980, 2408 (= BB 1980, 1392 m. Anm. Müller) nicht zu entnehmen. Auch dort ist hervorgehoben, daß Aufwendungen, die der Getäuschte in Kenntnis der wahren Sachlage vornimmt, nicht zu dem wegen eines Verschuldens bei Vertragsschluß ersatzfähigen Schaden gehören. Wie die Schadensfrage zu beurteilen wäre, wenn der

Beklagte nur deshalb bei dem Vertrag stehengeblieben wäre, weil ihm der Kauf eines gleichwertigen Ersatzgrundstücks unmöglich gewesen wäre, kann dahinstehen; denn ein derartiger Sachverhalt ist weder festgestellt noch von der Revision dargetan.

Ein Anspruch auf Ersatz der Gründungskosten läßt sich entgegen der Ansicht der Revision auch nicht aus der Erwägung herleiten, daß dem Beklagten mit Rücksicht auf die schon mit einem Architekten und einem Bauunternehmer geschlossenen Verträge eine Rückabwicklung des Kaufvertrages unzumutbar gewesen wäre. Wie auch die Revision nicht verkennt, wäre die Klägerin verpflichtet gewesen, ihn von diesen Verbindlichkeiten im Rahmen ihrer Schadensersatzpflicht freizustellen. Daß sich ein solcher Anspruch etwa nicht hätte durchsetzen lassen, ist in den Vorinstanzen nicht dargelegt. Allein der Umstand, daß die Klägerin eine Haftung für die im vorliegenden Verfahren geltend gemachten Gründungskosten - zu Recht - abgelehnt hat, ist kein Gesichtspunkt, der es dem Beklagten hätte unzumutbar erscheinen lassen können, den Vertrag rückgängig zu machen.

3. Das Berufungsgericht hat dem Beklagten unter Hinweis auf BGHZ 69, 53 (= NJW 1977, 1536) als Schaden den Betrag zuerkannt, der sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten und dem nach dem objektiven Verkehrswert des Grundstücks angemessenen Kaufpreis ergibt. Da nach dieser Art der Schadensberechnung dem Beklagten jedenfalls nicht mehr als die vom Berufungsgericht als Schaden berücksichtigte Hälfte des Kaufpreises zusteht, braucht

nicht auf die von der Revision aufgeworfene Frage eingegangen zu werden, ob die in BGHZ 69, 53 dargelegten Grundsätze überhaupt auf den vorliegenden Fall übertragbar sind (vgl. auch das erwähnte BGH-Urteil NJW 1980, 2408). Die tatrichterlichen Feststellungen zur Schadenshöhe unterliegen keinen rechtlichen Bedenken. Solche zeigt auch die Revision nicht auf.

Entgegen der Auffassung der Revision ist auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht von dem so ermittelten Schaden von 10 000 DM einen Betrag von 500 DM wegen ersparter Aufwendungen abgezogen hat. Das rechtfertigt sich aus dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung, da der Beklagte diesen Betrag ohne die Fehlinformation zwecks Prüfung der Bodenverhältnisse angewendet hätte. Zwar soll die Schadensberechnung, wie sie der vom Berufungsgericht angeführten Entscheidung BGHZ 69, 53 zugrunde gelegt ist, die Schwierigkeiten vermeiden, die einer Ermittlung schwer abzugrenzender Vor- und Nachteile eines aufrechterhaltenen Vertragsverhältnisses entgegenstehen können; im vorliegenden Falle handelt es sich jedoch um einen abgrenzbaren Vorteil aus der Zeit vor Abschluß des Vertrages. Verbliebe auch dieser Vorteil dem Beklagten, so stünde er sich im Ergebnis so, als wenn er das Grundstück noch zu einem geringeren als dem nach dem Verkehrswert angemessenen Kaufpreis hätte erwerben können. Das aber ginge über den ersatzfähigen Vertrauensschaden hinaus.

Soweit die Revision auf zusätzliche Nachteile verweist, die dem Beklagten aus den geschlossenen Architekten- und Bauverträgen entstanden seien, ist ein dahingehender

vorinstanzlicher Sachvortrag nicht aufgezeigt. Die Rüge einer Verletzung der richterlichen Aufklärungspflicht greift nicht durch.

4. Demnach ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Richter am Bundesgerichtshof
Offterdinger ist z.Zt. beurlaubt und kann deshalb nicht unterschreiben.

Dr. Eckstein

Hill

Linden

Räfle