

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 198/79

URTEIL

Verkündet am
23. Januar 1981
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Peter M. K [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],
B [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten, Revisionsklägers und
Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Ärztin Dr. med. Adelheid H [REDACTED], J [REDACTED]straße [REDACTED],
H [REDACTED]/N [REDACTED],

Klägerin, Revisionsbeklagte und
Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 1981 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Thumm, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten und die Anschlußrevision der Klägerin wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Kammergerichts vom 9. Februar 1979 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin war Mitglied einer Erbengemeinschaft, an der noch ihre Schwester Dr. Helgard Ho[REDACTED] - beide je zu einem Viertel - und ihr Onkel Dietbert Ho[REDACTED] - zur Hälfte - beteiligt waren. Zum ungeteilten Nachlaß gehörte das 2 625 qm große Grundstück W[REDACTED]straße [REDACTED] in Berlin, das mit einer größeren Villa bebaut ist. Das Gebäude ist nachträglich in ein Mehrfamilienhaus umgebaut worden und wird von mehreren Mietparteien bewohnt; es befindet sich in schlechtem Allgemeinzustand.

Der Beklagte hatte die Klägerin und ihre Schwester in verschiedenen Rechtsangelegenheiten anwaltlich beraten und besaß seit 1972 eine Generalvollmacht der Klägerin. Zwecks Aufhebung der Gemeinschaft beantragte er im August 1974 namens der Schwester der Klägerin die Versteigerung des Grundstücks. Durch Beschluß des Amtsgerichts vom 20. August 1974 wurde die Versteigerung angeordnet. Am 21. September 1974 teilte die Klägerin dem Beklagten schriftlich mit, daß sie mit der Zwangsversteigerung des Grundstücks einverstanden sei, und bat um Übersendung einer Vollmachtsurkunde zur Unterzeichnung. Hierauf erwiderte der Beklagte unter dem 30. September 1974, daß er für die Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens von der Klägerin zur Zeit keine Vollmacht benötige, daß er sie aber über den Fortgang des Verfahrens unterrichten werde. Nach vergeblichen Versuchen, die Einstellung des Versteigerungsverfahrens zu erreichen, trat Dietbert Ho [REDACTED] im Februar 1975 dem Verfahren bei. Der Beitrittsbeschluß wurde der Klägerin persönlich am 14. März 1975, ihrer Schwester über deren Bevollmächtigten am 12. Februar 1975 zugestellt. Der Beklagte teilte der Klägerin den Beitritt des Onkels mit und wies darauf hin, daß das Zwangsversteigerungsverfahren jetzt nur noch mit dessen Zustimmung eingestellt werden könne. Er äußerte ihr gegenüber auch noch die Befürchtung, daß Hoffmann versuchen werde, das Grundstück billig zu ersteigern. Mit Schriftsatz vom 5. März 1975 beantragte der Beklagte namens der Schwester der Klägerin, das Zwangsversteigerungsverfahren für sechs Monate einzustellen. Das Gericht entsprach dem Antrag durch Beschluß vom 12. März 1975, wies aber zugleich darauf hin, daß der Versteigerungstermin, der inzwischen aufgrund des Beitritts von Dietbert Ho [REDACTED] auf den 29. April 1975 festgesetzt worden war, bestehenbleibe.

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



Nach Einleitung des Versteigerungsverfahrens waren wiederholt Gespräche zwischen den Beteiligten über eine gemeinsame Veräußerung durch die drei Miteigentümer des Grundstücks geführt worden. Dabei hielt der Beklagte einen Preis von 400 000 DM für erzielbar; eine Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks durch einen Sachverständigen veranlaßte er jedoch nicht. Die Verkaufsverhandlungen führten zu keinem Erfolg. Im Anschluß an ein längeres Telefongespräch am 21. April 1975 zwischen dem Beklagten und Dietbert Hoffmann schrieb die Klägerin am 23. April 1975 an den Beklagten u.a.:

"Wegen der Zwangsversteigerung des Hauses B■■■■, W■■■■straße ■■■■, möchte ich Ihnen mitteilen, daß ich gemeinsam mit meiner Schwester Helgard daran interessiert bin, das Haus zu angemessenen Bedingungen loszuwerden, da es uns so wie bisher nichts bringt.

Am liebsten wäre es mir, wenn mein Onkel Dietbert mir meinen Teil abkaufen würde, so wie er ja meiner Schwester vorgeschlagen hat, ihr Teil für DM 100.000,-- abzukaufen. Für DM 100.000,-- würde ich meinen Anteil auch verkaufen. Doch hat mein Onkel geschrieben, daß er, um meiner Schwester ihren Anteil für DM 100.000,-- zu verkaufen, eine Hypothek auf's Haus aufnehmen müsse und wollte dafür meine Einwilligung."

Dem Versteigerungstermin am 29. April 1975 blieb der Beklagte fern. Als einziger Bieter erschien Ho■■■■ und erhielt für 280 000 DM den Zuschlag. Der Beklagte erfuhr hiervon am Abend des 29. April 1975 und legte am 6. Mai 1975 für die Schwester der Klägerin Zuschlagsbeschwerde ein, weil Ho■■■■ ihm zugesagt habe, der Einstellung des Verfahrens zuzustimmen. Die Beschwerde blieb erfolglos. Die Klägerin wies den Beklagten schriftlich darauf hin, daß sie nicht

damit einverstanden sei, ihren Anteil gegen Zahlung von 70 000 DM zu verlieren. Im Verteilungstermin am 16. Oktober 1975 vertrat der Beklagte die Klägerin und ihre Schwester; er stimmte zu, daß der Ersteher den Versteigerungserlös auf ein Notaranderkonto einzahlte.

In der Folgezeit bemühten sich die von der Klägerin und ihrer Schwester eingeschalteten Anwälte und der Beklagte - wie dieser betonte, nicht zuletzt in seinem eigenen Interesse -, den Ersteher zu einer Aufstockung des Versteigerungserlöses zu veranlassen und so den Schaden der Klägerin möglichst gering zu halten. Unter Zugrundelegung eines Grundstückswertes von 400 000 DM erklärte sich Hoffmann schließlich bereit, an die Klägerin und ihre Schwester je 95 000 DM zu zahlen. Weitere 5 000 DM zahlte die Haftpflichtversicherung des Beklagten an die Klägerin.

Über ihren Steuerberater ließ die Schwester der Klägerin nunmehr - erstmalig - ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks einholen. Nach Anfrage beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin teilte ihr der Steuerberater mit, daß der reine Bodenwert des Grundstücks 787 500 DM betrage und das Gebäude keinen zusätzlichen Wert habe.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt die Klägerin vom Beklagten Schadensersatz, weil er pflichtwidrig die "Verschleuderung" des Grundstücks zugelassen habe. Sie berechnet ihren Schaden im Ausgangspunkt nach dem auf sie entfallenden Viertel des Differenzbetrages von 400 000 DM (im Vergleichswege vom Ersteher zugrunde gelegter fiktiver Erlös) und 787 500 DM (behaupteter Verkehrswert). Insgesamt verlangt sie 96 873 DM nebst 9,75 % Zinsen seit dem 29. April 1975.

Der Beklagte tritt dem Anspruch entgegen. Er bestreitet, einen Auftrag der Klägerin zur Vertretung ihrer Interessen angenommen zu haben. Im übrigen bestreitet er, der Klägerin einen Schaden zugefügt zu haben. Hilfsweise rechnet er mit Gebührenansprüchen in Höhe von insgesamt 12 607,25 DM auf.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr in Höhe von 48 517,77 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit dem 28. Dezember 1976 stattgegeben.

Mit der Revision begehrt der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen. Im Wege der Anschlußrevision verfolgt sie ihr Klagebegehren in Höhe von 95 267,77 DM nebst Zinsen weiter. Der Beklagte beantragt, die Anschlußrevision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den Beklagten wegen Verstoßes gegen seine Pflichten aus einem - durch schlüssiges Verhalten zustande gekommenen - Anwaltsvertrag für verpflichtet angesehen, der Klägerin den Schaden zu ersetzen, der ihr daraus entstanden sei, daß er den Versteigerungstermin am 29. April 1975 versäumt habe. Es meint, der Beklagte hätte namens der Klägerin einen Einstellungsantrag nach § 180 Abs. 2 ZVG stellen und so die Erteilung des Zuschlags zu dem Gebot von nur 280 000 DM vermeiden können.

Es sei damit zu rechnen, daß bei einer Wiederholung der Versteigerung weitere Bieter aufgetreten wären und günstigere Gebote abgegeben hätten. Ein Verschulden des Beklagten hat das Berufungsgericht auch darin gesehen, daß er sich nicht nach dem Verkehrswert des Grundstücks erkundigt und die Klägerin nicht gedrängt habe, das Gutachten eines Sachverständigen über die Höhe des Verkehrswertes einzuholen.

Der Höhe nach hat das Berufungsgericht den Schaden der Klägerin im Anschluß an das Gutachten des Sachverständigen Deinert auf 50 000 DM bemessen: Der Bodenwert habe bei 300 DM je Quadratmeter gelegen. Hiervon sei ein Abschlag zu machen, weil der Ertragswert geringer gewesen sei und für etwaige Kaufinteressenten daher nur der Abriß der Altbausubstanz und eine Neubebauung als Erwerbsmotiv in Betracht gekommen sei. Wegen der zu erwartenden Schwierigkeiten bei der Erlangung einer Abrißgenehmigung sei der Abschlag auf 20 % vom Bodenwert festzusetzen. Danach sei der Verkehrswert des Grundstücks für den 29. April 1975 mit rund 630 000 DM anzunehmen; die spätere Preissteigerung komme der Klägerin nicht zugute. Ein weiterer Abschlag in Höhe von 30 000 DM sei deswegen gerechtfertigt, weil vor allem bebaute Grundstücke der Preislage zwischen 400 000 DM und 600 000 DM gefragt seien. Der der Klägerin in Höhe von 50 000 DM entstandene Schaden mindert sich nach Ansicht des Berufungsgerichts in Höhe eines Viertels von 3 987,72 DM (= 996,93 DM), weil der Ersteigerer eine Hypothek in Höhe dieses Betrages übernommen habe. Die vom Beklagten erklärte Aufrechnung mit Honorarforderungen greife nur in Höhe von insgesamt 485,30 DM durch. Der zu ersetzende Schaden betrage mithin 48 517,77 DM (50 000 DM abzüglich 996,93 DM und 485,30 DM). Zinsen könne die Klägerin nur seit Zustellung der Klageschrift in Höhe von 4 % verlangen.

II.

Zur Revision des Beklagten:

1. Ohne Rechtsverstoß gelangt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß der Beklagte seine Pflichten aus einem Anwaltsvertrag in mehrfacher Hinsicht verletzt hat.

a) Das Berufungsgericht stellt fest, daß zwischen den Parteien ein Anwaltsvertrag zustande gekommen ist, da der Beklagte während des gesamten Verfahrens die Klägerin laufend unterrichtet und ihre brieflichen Anfragen pünktlich beantwortet habe. Damit hat er nach Ansicht des Berufungsgerichts zum Ausdruck gebracht, daß er auch die Interessen der Klägerin vertreten wollte; er habe die Generalvollmacht der Klägerin zu den Zwangsversteigerungsakten gereicht und sei im Verteilungstermin ausdrücklich auch für die Klägerin aufgetreten. Diese rechtliche Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision haben keinen Erfolg.

b) Nach ständiger Rechtsprechung, von der abzuweichen kein Anlaß besteht, ist der Rechtsanwalt verpflichtet, vermeidbare Nachteile von seinem Auftraggeber fernzuhalten; von mehreren in Betracht kommenden Wegen hat er denjenigen zu beschreiten, der am sichersten zum erstrebten Erfolg führt (BGH Urt. v. 14. Januar 1975, VI ZR 102/74, LM BGB § 276 (Ci) Nr. 26 m.w.N.; vgl. auch RG JW 1917, 462, m. Anm. Friedländer). Der Beklagte hätte sich hiernach nicht auf die Erklärung Hoffmanns verlassen dürfen, selbst wenn dieser ihm fernmündlich versprochen haben sollte, der Einstellung des Versteigerungsverfahrens zuzustimmen; vielmehr hätte er sich verwissern müssen, ob der Versteigerungstermin am 29. April nicht doch stattfand, und hätte den Termin wahrnehmen müssen.

Im Versteigerungstermin wäre er sodann, nachdem nur ein Bieter erschienen war und ein unzureichendes Gebot in Höhe von 280 000 DM abgegeben hatte, verpflichtet gewesen, alle verfahrensrechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die Erteilung des Zuschlags zu verhindern. Diese Verpflichtung des Beklagten bestand auch, wenn er keine genaue Kenntnis des Verkehrswerts des Grundstücks hatte, denn der Beklagte mußte befürchten - und hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts (BU 33) befürchtet -, daß Hoffmann versuchen werde, das Grundstück möglichst billig zu ersteigern.

Dem Berufungsgericht ist auch darin beizutreten, daß der Beklagte schon vorher seine anwaltlichen Pflichten verletzt hat. Er hat die Klägerin nur unzureichend über den Gang des Zwangsversteigerungsverfahrens und die für sie damit verbundenen Gefahren aufgeklärt. Insbesondere hat er - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - dadurch fehlerhaft gehandelt, daß er sich nicht nach dem Verkehrswert des Grundstücks erkundigt hat. Da im Verfahren der Aufhebungsversteigerung bis zum 1. Juli 1979, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens von § 85 a ZVG aufgrund der Novelle vom 1. Februar 1979 (BGBl I S. 127), der Verkehrswert nicht von Amts wegen ermittelt wurde (Zeller, ZVG 10. Aufl. § 74 a Rdn. 1 (10, a); Dassler/Schiffhauer/Gerhardt, ZVG 11. Aufl. § 74 a Anm. 7 b; LG Frankenthal, Rpfleger 1974, 443), hing eine ordnungsgemäße Beratung der Klägerin von der Ermittlung des Grundstückswerts ab. Der Beklagte hätte die Klägerin darüber belehren müssen, daß die Kenntnis des Verkehrswerts nötig war, um der Gefahr einer Verschleuderung des Grundstücks begegnen zu können. Dies hat er pflichtwidrig unterlassen.

2. Die Ausführungen darüber, inwiefern der Beklagte durch die festgestellten Pflichtverletzungen den von der Klägerin geltend gemachten Schaden verursacht hat, halten revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

a) Das Berufungsgericht meint, der Beklagte hätte die einstweilige Einstellung des von Hoffmann betriebenen Verfahrens beantragen können (§ 180 Abs. 2 ZVG i.V.m. § 30 b ZVG). Es sieht in der Notfrist des § 30 b Abs. 1 ZVG kein Hindernis, weil die entsprechende Anwendung des § 30 b ZVG im Rahmen des § 180 Abs. 2 ZVG bedeute, daß die Frist von zwei Wochen nur bei einem Einstellungsantrag nach Fortsetzung des bereits einmal eingestellt gewesenen Verfahrens zu beachten sei, wenn der erste Antrag fristgerecht gestellt worden ist (Hinweis auf OLG Hamm Rpfleger 1960, 253; OLG Hamm OLGZ 1972, 316 = JMBL NRW 1972, 203; Steiner/Riedel, ZVG S. 811). Für eine solche Auslegung bietet das Gesetz in § 180 Abs. 2, § 30 b ZVG indessen keinen Ansatzpunkt (ebenso Zeller, ZVG § 180 Rdn. 5 (9 c); Dassler/Schiffhauer/Gerhardt aaO § 180 Anm. VII 9 a; Stöber, Rpfleger 1960, 254; Jonas/Pohle, Zwangsvollstreckungsnotrecht 16. Aufl. ZVG § 180 Anm. 3 b). Sie ist auch nicht durch den Sinn und Zweck der Vorschrift oder durch ihre Funktion im Rahmen des Teilungsversteigerungsverfahrens geboten.

Es bleibt deshalb dabei, daß im Versteigerungstermin am 29. April 1975 die Antragsfrist der §§ 180 Abs. 2, 30 b ZVG bereits verstrichen war.

b) Das Berufungsgericht gelangt zu der Würdigung, die Versäumnisse des Beklagten bei der Beratung der Klägerin und die Nichtteilnahme am Versteigerungstermin hätten zusammen den Schaden der Klägerin verursacht (BU 33). Es gibt hierfür jedoch keine nachprüfbare Begründung.

c) Das angefochtene Urteil kann daher mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben und ist aufzuheben.

Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung wird das Berufungsgericht die im Berufungsurteil (S. 25) offengelassene Frage zu prüfen haben, ob der Beklagte durch pflichtgemäßes Verhalten auf sonstige Weise die Verschleuderung des Grundstücks hätte verhindern können; die hierzu etwa erforderlichen tatsächlichen Feststellungen wird es nachzuholen haben.

III.

Zur Anschlußrevision der Klägerin:

1. Das Berufungsgericht hat für die Schadenshöhe den Verkehrswert, den das Grundstück am 29. April 1975 gehabt hat, als maßgeblichen Ausgangspunkt angesehen. Die seit dem Versteigerungstermin eingetretene Wertsteigerung hat es mit der Begründung, daß der Schaden an diesem Tage "voll eingetreten" sei, für rechtlich unerheblich erklärt. Diese Auffassung rügt die Revision im Ergebnis mit Recht.

Die Klägerin kann verlangen, so gestellt zu werden, wie sie im Falle pflichtgemäßen Verhaltens des Beklagten gestanden hätte. Bei der konkreten Schadensberechnung sind grundsätzlich alle adäquaten Folgen des haftungsbegründenden Ereignisses bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung, dem aus prozessualen Gründen letztmöglichen Beurteilungszeitpunkt, in die Schadensberechnung einzubeziehen; nur wenn der Schuldner bereits vorher seine Ersatzpflicht erfüllt, schließt er die Zurechnung späterer Schadensfolgen aus (BGH Urt. v. 18. Januar 1980, V ZR 110/76, WM 1980, 466, 467; vgl. auch BGHZ 27, 181, 188; Staudinger/Medicus, BGB 12. Aufl. § 249 Rdn. 238-241; MünchKomm/Emmerich, § 325 Rdn. 125; MünchKomm/Grunsky, Vorbemerkung § 249 Rdn. 124 bis 129; H. Lange, Schadensersatz, § 1 IV 4, S. 32). Wäre bei pflichtgemäßem Verhalten des Beklagten der Erbengemeinschaft das Grundstück auf Dauer erhalten geblieben, so wäre der Wertzuwachs des Grundstücks der Klägerin in Höhe ihres Erbanteils (ein Viertel) zugute gekommen. Ihr Vermögensschaden bestünde dann in der Differenz zwischen einem Viertel des Grundstückswerts im Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung und den Beträgen, die ihr statt dessen tatsächlich zugeflossen sind. Wäre das Grundstück dagegen bei Wiederholung des Versteigerungstermins zu einem späteren Zeitpunkt doch versteigert worden, so errechnet sich der Schaden der Klägerin aus der Differenz zwischen dem Anteil der Klägerin an dem hypothetischen Versteigerungserlös (§ 287 ZPO) und den Beträgen, welche die Klägerin tatsächlich erhalten hat. In keinem Falle wäre der ersatzfähige Schaden der Klägerin bereits am 29. April 1975 "voll abgeschlossen" gewesen.

Das angefochtene Urteil ist daher schon aus diesem Grunde aufzuheben.

2. Die Anschlußrevision erhebt keine Bedenken dagegen, daß das Gericht in Übereinstimmung mit dem Gutachten des Sachverständigen Deinert von einem Bodenwert von 300 DM je Quadratmeter ausgegangen ist. Sie rügt jedoch, daß es - im Anschluß an das Sachverständigengutachten - hiervon Abzüge (in Höhe von 20 v.H.) gemacht hat, obwohl die Klägerin sich zum Beweise dafür, daß bei Grundstücksverkäufen in dem hier maßgeblichen Bereich der Bodenwert ohne jede Abzüge zu erzielen sei, auf eine Auskunft des Gutachterausschusses des Senators für Bau- und Wohnungswesen bezogen hatte.

Die Rüge ist unbegründet. Ob das Gericht zur Ermittlung eines Grundstückswerts ein Sachverständigengutachten oder ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses nach §§ 136 ff BBauG einholt, unterliegt seinem Ermessen (BGHZ 62, 93, 94 unter Hinweis auf den Rechtsgedanken des § 404 Abs. 2 ZPO). Beschreitet es - wie hier - den Weg des Sachverständigengutachtens, so beurteilt sich die Notwendigkeit weiterer Beweiserhebungen nach den allgemeinen Vorschriften über die Ergänzung von Sachverständigengutachten (§ 412 ZPO i.V.m. dem Rechtsgedanken des § 244 Abs. 4 StPO). Hier hat das Berufungsgericht es für ausreichend erachtet, daß der Sachverständige, der in seiner Eigenschaft als Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Einsicht in die Liste der Grundstücksverkäufe genommen hatte, sich auf einen Vergleich mit den Grundstückskaufverträgen beschränkt hat, die er für vergleichsg geeignet hielt. Diese Beurteilung hält sich im Rahmen vertretbaren tatrichterlichen Ermessens.

Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung
werden die Parteien Gelegenheit haben, auch ihre sonstigen
Bedenken gegen das Urteil vorzutragen.

Hill

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Vogt