BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 243/08

vom

25. Juni 2009

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 25. Juni 2009 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Herrmann, Wöstmann, Hucke und Seiters

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten wird die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Pfälzischen Oberlandesgerichts in Zweibrücken vom 22. September 2008 - 7 U 101/05 - zugelassen, soweit die Beklagte ihre Verurteilung zur Zahlung der Höhe nach angreift und die ohne Berücksichtigung etwaiger anzurechnender Steuervorteile des Klägers ausgesprochene Feststellung bekämpft, sie sei verpflichtet, dem Kläger sämtliche nach dem 31. Dezember 2002 entstandenen und entstehenden Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung der Eigentumswohnung zu ersetzen (Urteilsausspruch zu d).

Im Übrigen wird die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

Gründe:

1 Soweit die Beklagte ihre Verurteilung zur Leistung von Schadensersatz dem Grunde nach angreift und die uneingeschränkte Feststellung ihrer Schadensersatzverpflichtung in Bezug auf die Kosten der vorzeitigen Darlehenstilgung bekämpft (Urteilsausspruch zu c), hat die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Rechtsfortbildung oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

2 1. Es kann hierbei auf sich beruhen, ob die Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagten sei eine Aufklärungspflichtverletzung schon deshalb anzulasten, weil der Kaufpreis der empfohlenen Immobilie 15 % über dem objektiven Verkehrswert liege, in einer die Zulassung der Revision erfordernden Weise unzutreffend ist und ob insoweit die Verschuldensvermutung widerlegt ist. Ebenso kann offen bleiben, ob die Erwägungen des Berufungsgerichts zu dem Beratungsfehler bezüglich der sich verringernden Steuervorteile für sich genommen Anlass für die Zulassung der Revision geben.

3 2. Jedenfalls sind die Angriffe der Beschwerde gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts zur Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten hinsichtlich der Instandhaltungsrücklage unbegründet.

4 In Bezug auf die Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum hat sich das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei auf die Rechtsprechung des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (BGHZ 156, 371, 377 f und Urteil vom 14. Januar 2005 - V ZR 260/03 - WuM 2005, 205, 207) bezogen. Danach bildet die Ermittlung des Eigenaufwands das Kernstück der Beratung; sie soll den Käufer

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

von der Möglichkeit überzeugen, das Objekt mit seinen Mitteln erwerben und halten zu können (BGHZ aaO S. 377 und Urteil vom 14. Januar 2005 aaO). Dementsprechend ist es Sache des beratenden Verkäufers - für den Anlageberater kann nichts anderes gelten - auch das Kostenrisiko beim Sondereigentum, etwa durch Aufnahme einer seriös kalkulierten Instandhaltungsrücklage, zu berücksichtigen (BGHZ aaO S. 378 und Urteil vom 14. Januar 2005 aaO). Entgegen der Auffassung der Beschwerde geht aus diesen Entscheidungen nicht hervor, dass dies nur dann gelten soll, wenn sich der Erwerber einem Mietpool anschließt. Vielmehr ist dies nur ein Anwendungsfall, in dem die Aufklärungspflicht hinsichtlich der Rücklage besteht. Auch im vorliegenden Fall war der Kläger darauf angewiesen, die auf ihn wegen des Sondereigentums zukommenden Instandhaltungskosten zuverlässig kalkulieren zu können, damit er beurteilen konnte, ob er das Objekt dauerhaft halten kann. Das Gegenteil lässt sich auch nicht daraus herleiten, dass die Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum unter Umständen auf den Mieter abgewälzt werden kann. Auch wenn dies grundsätzlich möglich sein mag, besteht die Notwendigkeit, diese Rücklage offen zu legen, da es von der jeweiligen Marktlage abhängt, ob es durchsetzbar ist, sie auf den Mieter überzuwälzen.

5 Da sich die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Instandhaltungsrücklage im Kern nur auf das Sondereigentum beziehen, gehen die Beanstandungen der Beschwerde hinsichtlich der Rücklage für das Gemeinschaftseigentum ins Leere.

6 3. In Bezug auf den Urteilsausspruch zu c) ist nicht erkennbar und wird auch von der Beschwerde nicht dargetan, dass die Kosten der vorzeitigen Darlehenstilgung steuerlich bedeutsame Bestandteile enthalten können, die zu Vor-

teilen führen, welche auf den Schadensersatzanspruch des Klägers anzurechnen wären.

7 Von einer weiteren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz ZPO abgesehen.

Schlick Herrmann Wöstmann

Hucke Seiters

Vorinstanzen:
LG Landau, Entscheidung vom 22.03.2005 - 4 O 326/03 -
OLG Zweibrücken, Entscheidung vom 22.09.2008 - 7 U 101/05 -