

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
9. Juli 1975

F i e s e r ,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

IV ZR 10/74

in dem Rechtsstreit

1. des Geschäftsführers Josef S [REDACTED] ,
 2. dessen Ehefrau Maria S [REDACTED] geb. H [REDACTED] ,
- beide wohnhaft B [REDACTED] , L [REDACTED] allee [REDACTED] ,

Kläger und Revisionskläger,

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

gegen

die offene Handelsgesellschaft Wilhelm D [REDACTED] & Co.,
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Ernst-August P [REDACTED] , geschäftsansässig in B [REDACTED] ,
K [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1975 durch die Richter Professor Johannsen, Dr. Bukow, Dr. Buchholz, Rottmüller und Dr. Hoegen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 3. Dezember 1973 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger nehmen die Beklagte auf Schadensersatz wegen angeblich unrichtiger Auskunftserteilung bei Vermittlung einer Eigentumswohnung in Anspruch.

Auf Grund der Vermittlung der Beklagten, einer Maklerfirma, erwarben die Kläger eine Eigentumswohnung in B██████████, L██████████allee██████████. Sie waren daran interessiert, für Tilgung und Zinsen des Kaufpreises Zuschüsse vom

- 3 -

Berliner Senat zu erhalten. Wunschgemäß gab die Beklagte ihnen mit Schreiben vom 6. Februar 1970 nähere Erläuterungen zur Finanzierungsmöglichkeit. Nach Anführung von Berechnungsbeispielen für die zu erwartenden laufenden Unkosten heißt es in dem Schreiben:

" Diese Kosten werden sich noch erhöhen, falls Sie einen Teil des Barkapitals verzinslich aufnehmen. Durch die Möglichkeit, daß Sie Annuitätzuschüsse durch den Senat erhalten können, würden sich vorstehend genannte Zahlen erheblich verringern. ... Annuitätzuschüsse würden bei vier Personen für 95 qm gegeben werden à DM 2,50 pro qm monatlich = DM 237,50. ... "

Das Landesamt für Wohnungswesen teilte dem Kläger zu 1) auf dessen Antrag mit Schreiben vom 27. Februar 1970 mit, er erfülle die persönlichen Voraussetzungen zur Ermietung einer mit Annuitätzuschüssen geförderten Wohnung des steuerbegünstigten Wohnungsbaus. Die Kläger kauften darauf die Wohnung mit notariellem Kaufvertrag vom 3. März 1970 zum Preis von DM 131.000,- und zahlten die vereinbarte Maklerprovision an die Beklagte.

Ihr Antrag vom 16. März 1970 auf Gewährung von Annuitätzuschüssen wurde von der Wohnungsbau-Kreditanstalt durch Bescheid vom 17. Juli 1970 mit der Begründung abgelehnt, das Objekt sei nicht förderungswürdig, weil die Firma D[REDACTED] die die von den Klägern erworbene Eigentumswohnung errichtet hatte, das Objekt seinerzeit zu einem überhöhten Grundstückskaufpreis erworben habe; die Firma sei bereits mit Schreiben des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 17. Oktober 1967 darauf hingewiesen worden, daß Anträge auf Gewährung öffentlicher Mit-



tel aller Voraussicht nach abgelehnt werden würden; dies gelte nach den entsprechenden Richtlinien auch für die Förderung durch Annuitätzuschüsse. Der gegen diesen Bescheid erhobene Widerspruch der Kläger wurde von dem Senator für Bau- und Wohnungswesen zurückgewiesen und die hiergegen erhobene Klage von dem Verwaltungsgericht Berlin durch Urteil vom 22. April 1971 abgewiesen.

Die Kläger haben vorgebracht, es sei für ihren Kaufentschluß von entscheidender Bedeutung gewesen, daß ihnen Annuitätzuschüsse gewährt werden würden, wofür sie die persönlichen Voraussetzungen erfüllt hätten. Die Beklagte habe bereits in Zeitungsanzeigen mit der Möglichkeit der Gewährung von Annuitätzuschüssen für das fragliche Objekt geworben. Im Vertrauen auf die Zusage der Beklagten im Schreiben vom 6. Februar 1970, daß der Gewährung von Annuitätzuschüssen vom Objekt her nichts im Wege stehe, hätten sie sich dann zum Ankauf entschlossen. Durch die Zuschüsse hätte sich für sie eine monatliche Minderbelastung von DM 237,50 ergeben. Da die Erklärung der Beklagten unrichtig gewesen sei und die Beklagte dies zu vertreten habe, hafte sie aus dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung für den ihnen, den Klägern, entstandenen Schaden. Dieser bestehe in Höhe der nicht erlangten Zuschüsse. Das mache für die gesamte in Betracht kommende Zeit von 10 Jahren einen Betrag von rund DM 22.800,- aus. Hiervon haben die Kläger einen Teilbetrag für die Zeit vom 1. Mai 1970 bis zum 31. März 1972 in Höhe von DM 5.462,50 eingeklagt.

Die Beklagte hat erwidert, die Kläger hätten zu keiner Zeit erkennen lassen, daß es ihnen auf die Gewährung von Annuitätzuschüssen kaufentscheidend ankomme. Der Passus in dem Schreiben vom 6. Februar 1970 bedeute keine Zusicherung, sondern nur den beispielhaften Hinweis auf die Möglichkeit, solche Zuschüsse zu erlangen. Im übrigen sei das Objekt förderungswürdig gewesen. Sie, die Beklagte, habe jedenfalls nicht vorhersehen können, daß ein entsprechender Antrag keinen Erfolg haben könnte. Es habe den Klägern selbst obgelegen, vorab zu prüfen, ob die Zuschüsse tatsächlich zu erhalten seien. Die Kläger treffe daher jedenfalls ein Mitverschulden. Keinesfalls könnten die Kläger das Erfüllungsinteresse, sondern allenfalls den Vertrauensschaden ersetzt verlangen, dessen Voraussetzungen die Kläger mit der Klage nicht dargetan hätten. Der Kaufpreis sei auch ohne die Annuitätzuschüsse angemessen gewesen.

Die Beklagte hat Widerklage erhoben auf Feststellung, daß den Klägern auch über die mit der Klage geltend gemachten Ansprüche hinaus aus der Vermittlung des Kaufs der Eigentumswohnung Ansprüche gegen die Beklagte nicht zustehen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben, die Berufung der Kläger ist von dem Oberlandesgericht zurückgewiesen worden.

Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger weiterhin ihren Klageantrag. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß über die fragliche Wohnung ein Maklervertrag zwischen den Parteien zustandegekommen ist. Es hat weiter ausgeführt, als Rechtsgrundlage für den erhobenen Schadensersatzanspruch komme ein Anspruch wegen schuldhafter Verletzung einer Nebenpflicht aus dem Maklervertrag in Betracht, nämlich der Pflicht, den Klägern in der Frage der Annuitätszuschüsse richtige Auskünfte zu erteilen.

Das Berufungsgericht hat weiter unterstellt, daß die von der Beklagten den Klägern im Schreiben vom 6. Februar 1970 erteilte Auskunft ein verantwortlicher Hinweis von vertragsentscheidender Bedeutung gewesen, die Auskunft auch insofern unrichtig gewesen sei, als die Gewährung von Annuitätszuschüssen vom Objekt her als problemlos erscheinen mußte, und die Beklagte bei Erteilung der Auskunft schuldhaft pflichtwidrig gehandelt habe. Gleichwohl hat es den erhobenen Schadensersatzanspruch nicht als begründet angesehen. Dazu hat es ausgeführt, die Kläger könnten nicht das Erfüllungsinteresse, sondern nur das negative oder Vertrauensinteresse fordern. Danach seien sie so zu stellen, wie sie gestanden hätten, wenn ihnen eine richtige Auskunft erteilt worden wäre. Daß der behauptete Schaden in diesem Sinne ein ihnen entstandener Vertrauensschaden sei, hätten die Kläger nicht dargetan. Sie könnten nicht geltend machen, der Schadenseintritt liege darin, daß sie im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft zum Ankauf bewogen worden wären und nun an den Kaufvertrag unter Mehrbelastung mit den nicht gewährten Zuschüssen gebunden seien. Denn es sei ihnen unbenommen gewesen, die Eigentumswohnung alsbald

wieder zu verkaufen und eine dadurch etwa entstandene Vermögenseinbuße (Umzugskosten usw.) von dem Beklagten erstattet zu verlangen. Das Verlangen auf Erstattung der Annuitätszuschüsse liefe auf einen Ersatz des ihnen nicht zustehenden Erfüllungsinteresses hinaus. Es könne nur gerechtfertigt sein, wenn feststünde, daß die Kläger bei richtiger Auskunft diese Eigentumswohnung nicht gekauft hätten, dafür aber eine gleichwertige andere, für die ihnen Annuitätszuschüsse gewährt worden wären. Einen derartigen hypothetischen Verlauf hätten die Kläger jedoch trotz Befragens durch das Gericht nicht darzutun vermocht.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

Nach den Unterstellungen des Berufungsgerichts ist für den Revisionsrechtszug davon auszugehen, daß die Beklagte in ihrem Schreiben vom 6. Februar 1970 zur Frage der Bewilligung von Annuitätszuschüssen schuldhaft eine unrichtige und für den Kaufentschluß der Kläger entscheidende Auskunft erteilt hat. Damit hat sich die Beklagte schadensersatzpflichtig gemacht. Sie war verpflichtet, wenn sie den Klägern eine derartige Auskunft über das Objekt erteilte, dies sorgfältig zu tun und gegebenenfalls deutlich darauf hinzuweisen, wenn sie die Richtigkeit der Auskunft nicht nachgeprüft hatte oder sonst für ihre Richtigkeit nicht einzustehen gewillt war. Demgemäß hat sie, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, den Klägern den Schaden zu ersetzen, der ihnen daraus erwachsen ist, daß sie auf die Richtigkeit der Auskunft vertraut haben. Dagegen war die Beklagte als Maklerin nicht verpflich-

tet, den Klägern eine Eigentumswohnung zu verschaffen, für die sie Annuitätszuschüsse bekamen, oder für die Gewährung von Annuitätszuschüssen einzustehen. Sie haftet daher entgegen der Ansicht der Revision nicht auf ein Erfüllungsinteresse in dem Sinne, daß sie die Annuitätszuschüsse zu zahlen hätte.

Die Kläger sind, wie das Berufungsgericht weiter zutreffend ausgeführt hat, so zu stellen, wie sie stehen würden, wenn sie nicht auf die Richtigkeit der Auskunft vertraut hätten oder, was dasselbe ist, wenn ihnen die richtige Auskunft erteilt worden wäre, daß die Gewährung von Annuitätszuschüssen vom Objekt her fraglich oder mit der Gewährung solcher Zuschüsse nicht zu rechnen sei. Die Kläger hätten dann, da die Auskunft für sie kaufentscheidend gewesen sein soll, die von der Beklagten vermittelte Wohnung nicht gekauft, was bedeutet, daß sie entweder gar keine Wohnung oder eine andere preisgünstigere Wohnung gekauft hätten. Der Schaden der Kläger besteht danach in dem Vermögensnachteil, den sie im Vergleich hierzu durch den Erwerb der ihnen von der Beklagten vermittelten Wohnung erlitten haben.

Bei der Ermittlung des Schadens war, worauf die Revision mit Recht hinweist, die mit § 287 ZPO gewährte Beweiserleichterung zu berücksichtigen. Hiernach war, da die Kläger ihre Absicht, eine Eigentumswohnung zu erwerben, durch den Ankauf der von der Beklagten vermittelten Wohnung deutlich dargetan haben, in erster Linie davon auszugehen, daß die Kläger bei Abstandnahme von dem Ankauf dieser Wohnung eine andere preisgünstigere Wohnung gekauft hätten. Für die Schadensermittlung war daher entscheidend, ob seinerzeit preisgünstigere Wohnungen in den für die Klä-

ger in Betracht kommenden Stadtteilen von Berlin vorhanden waren. Hierbei ist es unerheblich, ob andere Wohnungen deshalb preisgünstiger waren, weil für sie Annuitätszuschüsse gewährt worden wären, oder deshalb, weil ihr Kaufpreis geringer war. Daß die Kläger ihren Schaden nach dem Betrag der Annuitätszuschüsse errechnet haben, braucht im Rahmen des § 287 ZPO nicht als bindende Begrenzung der Schadensermittlung aufgefaßt zu werden. Fehlerhaft ist jedenfalls die Auffassung des Berufungsgerichts, die Behauptung der Kläger, der Markt sei damals durchaus so gestaltet gewesen, daß sich gleichwertige Eigentumswohnungen hätten finden lassen, sei keine hinreichende Schadensdarlegung. Diese Behauptung ist vielmehr ausreichend und bestimmt genug, um von der nach § 287 ZPO gegebenen Möglichkeit Gebrauch machen zu können, von Amts wegen eine Begutachtung durch Sachverständige über die damalige Wohnungsmarktlage mit entsprechendem Preisvergleich anzuordnen. Für die Behauptung sprach sogar eine gewisse Wahrscheinlichkeit im Hinblick auf die anscheinend unstreitige Tatsache, daß die von den Klägern bezogene Wohnung bereits drei Jahre leer gestanden hatte, bevor sie verkauft werden konnte. Den Klägern kann nicht zum Vorwurf gemacht werden, daß sie sich nicht mehr um andere Objekte gekümmert haben. Denn hierzu bestand für sie kein Anlaß, wenn sie auf die Richtigkeit der Auskunft und die damit gegebene Möglichkeit, eine ihnen preislich zusagende Wohnung zu erhalten, vertrauten. Den Klägern kann auch nicht, wie es das Berufungsgericht desweiteren getan hat, entgegengehalten werden, es sei ihnen unbenommen gewesen, die Eigentumswohnung alsbald wieder zu veräußern. Eine derartige Schadensabwendung war ihnen unzumutbar, solange sie nicht sicher sein konnten, daß ihnen die dadurch entstehenden beträchtlichen Aufwendungen

(Umzugskosten, möglicherweise erneute Maklergebühren und Inseratskosten) von der Beklagten ersetzt werden würden.

Da hiernach das Berufungsgericht von der ihm nach § 287 ZPO aufgegebenen Schadensermittlung und Beweiserhebung keinen Gebrauch gemacht hat, mußte das Berufungsurteil aufgehoben werden.

Johannsen

Dr. Bukow

Dr. Buchholz

Rottmüller

Dr. Hoegen ist
beurlaubt und
dadurch verhin-
dert zu unter-
schreiben

Johannsen