

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 178/91

Verkündet am:
21. Oktober 1992
Zöller
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Dipl.-Kfm. Peter A [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], Bad H [REDACTED],
2. Firma A [REDACTED]-L [REDACTED] V [REDACTED]-V [REDACTED]gesellschaft mbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Peter A [REDACTED], H [REDACTED]-
straße [REDACTED], Bad H [REDACTED],

Beklagte, Revisionskläger
und Revisionsbeklagte,

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

g e g e n

B [REDACTED] S [REDACTED] K [REDACTED],
Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus den
Gesellschaftern

1. Gerda A [REDACTED] geb. H [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],
Siegen [REDACTED],
2. Klaus A [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], S [REDACTED],
3. A [REDACTED] Gesellschaft, Zweig K [REDACTED],
W [REDACTED] Allee [REDACTED], K [REDACTED],
4. Dr. Günther B [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED],

- 2 -

- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.

61

- 3 -

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33.

34.

35.

36.

37.

38.

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

46.

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53.

54.

55.

56.

57.

58.

59.

60.

61.

62.

63.

64.

65.

66.

67.

68.

69.

70.

71.

72.

73.

74.

75.

76.

77.

78.

79.

80.

81.

82.

83.

84.

85.

86.

87.

88.

89.

90.

91.

92.

93.

94.

95.

96.

97.

98.

99.

100.

101.

102.

103.

104.

105.

106.

107.

108.

109.

110.

111.

112.

113.

114.

115.

116.

117.

118.

119.

120.

121.

122.

123.

vertreten durch die Geschäftsführerin, die Firma H [REDACTED]
W [REDACTED] - und B [REDACTED] gesellschaft mbH & Co. KG,
diese vertreten durch die Firma H [REDACTED] W [REDACTED]
und B [REDACTED] gesellschaft, diese vertreten durch die Ge-
schäftsführer Udo B [REDACTED], Rainer H [REDACTED] und Rainer L [REDACTED],
H [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagte
und Revisionskläger,

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

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Oktober 1992 durch den Vorsitzenden Richter Wolf und die Richter Dr. Brunotte, Dr. Paulusch, Ball und Wiechers

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 19. Juni 1991 im Kostenpunkt und insoweit geändert, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 18. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 8. Dezember 1989 wird in vollem Umfang zurückgewiesen.

Die Kläger haben auch die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger bilden eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deren Zweck in der Verwaltung und Vermietung des Anlageprojekts "S [REDACTED] K [REDACTED]" besteht. Der

Beklagte zu 1 war einer der Initiatoren des Projekts und ursprünglich einer der Geschäftsführer der Gesellschaft.

Die "S [REDACTED] K [REDACTED]" besteht aus 94 Wohneinheiten, die jeweils einem Gesellschaftsanteil zugeordnet sind. Der von den Initiatoren herausgegebene Prospekt beschreibt die unterschiedlichen Wohnungstypen unter Angabe der Größe, der Kosten für den Erwerb des Gesellschaftsanteils, der Finanzierungsdaten und der jährlichen Nettomiete.

Die Kläger erteilten dem Beklagten zu 1 und einer weiteren Geschäftsführerin jeweils eine umfassende Formularvollmacht u.a. zum Abschluß eines Vertrages "über die Vermittlung eines Generalmieters der zu erstellenden Baulichkeiten zu einem Mindestmietzins von 926.490 DM p.a." sowie zum "Abschluß sämtlicher der Bewirtschaftung des Projektes ... und der Verwaltung ... dienenden Verträge".

Der Beklagte zu 1 schloß mit der Beklagten zu 2, die damals als a [REDACTED] A [REDACTED] V [REDACTED]-V [REDACTED] GmbH firmierte und deren Geschäftsführer er gleichfalls war, einen formularmäßigen Vertrag über die Vermittlung eines Generalmieters und die Übernahme einer Mietgarantie ab. Darin verpflichtete sich die Beklagte zu 2, einen Generalmieter zu vermitteln, den Generalmietvertrag unterschriftsreif auszuhandeln und ihn der Gesellschaft zum Abschluß vorzulegen. Als Mindestanforderung des Generalmietvertrages ist u.a. bestimmt, daß der jährliche Nettomietzins "unter Außerachtlassung einer etwaigen darüber hinaus zu entrichtenden Mehrwertsteuer ... den Betrag von 926.490 DM nicht un-

terschreiten (darf)". Ferner garantierte die Beklagte zu 2 der Gesellschaft "auf die Dauer von 60 Monaten seit dem Zeitpunkt, in dem der Generalmieter den vollen vereinbarten Mietzins entrichtet, daß er den vertraglich eingegangenen Verpflichtungen auf Zahlung von Mietzinsen und Nebenkosten nachkommt".

Der Beklagte zu 1 schloß mit der Firma A [REDACTED] V [REDACTED] [REDACTED]gesellschaft mbH & Co S [REDACTED] KG als Generalanmieterin zu einem jährlichen Mietzins von 950.000 DM ab. In diesem Betrag ist eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 40.000 DM enthalten, die für die Nutzung von Einrichtungen des Bauabschnitts I an dessen Bauherren zu zahlen ist und laut Prospekt nicht zu einer Reduzierung der ausgewiesenen Mieteinnahmen führt.

Die Kläger nehmen die Beklagten als Gesamtschuldner auf Schadensersatz wegen entgangener Mieteinnahmen für die Zeit vom 1. August 1984 bis 30. September 1988 in Höhe von jährlich 106.198,60 DM - insgesamt 433.644 DM - in Anspruch. Zur Begründung machen sie geltend, die Beklagten hätten sich vertraglich verpflichtet, das Anwesen zu einem Gesamtmietzins von 926.490 DM zuzüglich 14 % Mehrwertsteuer zu vermieten, während die Generalanmieterin in Wahrheit eine jährliche Nettomiete von nur 910.000 DM zahle. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr in Höhe von 68.708,33 DM nebst Prozeßzinsen stattgegeben. Hiergegen haben beide Parteien Revision eingelegt. Der erkennende Senat hat nur die Revision der Beklagten angenommen. Mit dem Rechtsmittel, dem die Kläger entgegentre-

ten, verfolgen die Beklagten im Umfang ihrer Verurteilung ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet; sie führt zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

I. Ohne Erfolg bleibt allerdings der Angriff gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Zulässigkeit der Klage. Diese stellt die Revision "in vollem Umfang zur rechtlichen Überprüfung durch den erkennenden Senat" und rügt "insbesondere ..., daß das Berufungsgericht bei seinen Ausführungen den erstinstanzlichen Vortrag zur Gesellschafterversammlung am 31.08.1988 (Schriftsatz vom 03.04.1989 Bl. 9 ff) sowie den zweitinstanzlichen Vortrag zur Benennung und Bezeichnung der Kläger (Schriftsatz vom 06.11.1990 Bl. 2 ff) nicht in der gebotenen Gründlichkeit berücksichtigt (habe), § 286 ZPO". An den angeführten Aktenstellen haben die Beklagten in umfangreichen Ausführungen darzulegen versucht, daß die Kläger nicht prozeßordnungsgemäß bezeichnet seien, weil die von ihnen vorgelegte Gesellschafterliste auch nach Ergänzungen und Korrekturen nicht mit dem maßgeblichen Gesellschafterbestand bei Klageerhebung übereinstimme, ferner, daß die Kläger im Prozeß nicht ordnungsgemäß vertreten seien, weil die Gesellschafterversamm-

lung vom 31. August 1988 - die die Prozeßführung durch Beschluß gebilligt hat - nicht ordnungsgemäß einberufen und darüber hinaus nicht beschlußfähig gewesen sei.

Dazu hat das Berufungsgericht festgestellt: Die Kläger seien mit dem Gesellschafterbestand zur Zeit der Klageerhebung identisch und in der berichtigten Gesellschafterliste vollständig und richtig erfaßt. Die Gesellschafterversammlung vom 31. August 1988 sei ordnungsgemäß einberufen worden, die Bedenken der Beklagten gegen ihre Beschlußfähigkeit und gegen das Zustandekommen der erforderlichen 2/3-Mehrheit seien unbegründet. Hierbei geht das Berufungsgericht in knapper, aber ausreichender Form auf die von den Beklagten vorgebrachten Einwände ein und erläutert, warum es sie für unbegründet hält. Was daran rechtlich zu beanstanden sein soll, zeigt die Revision nicht auf. Rechtsfehler sind insoweit auch nicht ersichtlich.

II. Das Berufungsgericht hält den Beklagten zu 1 für schadensersatzpflichtig, weil er unter Verletzung seiner Pflichten als damaliger Geschäftsführer der von den Anlegern gebildeten Gesellschaft für die Vermietung des Objekts einen Mietzins von nur 910.000 DM statt eines solchen von 926.490 DM vereinbart habe. Er hätte bei Vertragsschluß darauf achten müssen, daß die in der Vollmacht und im Mietvermittlungsvertrag genannten Mindestmietbeträge vereinbart werden. Der jährliche Mindestmietzins sei in den genannten Schriftstücken eindeutig und zahlenmäßig auf 926.490 DM festgelegt. Demgegenüber sei unerheblich, daß die Summe der im Prospekt ausgewiesenen Einzelmietbeträge sich auf nur

910.000 DM belaufe; denn dieser Betrag erscheine im Prospekt nicht und sei nur mit Hilfe einer umfangreichen Berechnung zu ermitteln, die einem normalen Anleger "nicht ersichtlich" sei und deren Vornahme von ihm auch nicht verlangt werden könne. Für die gesamte Wirtschaftlichkeitsberechnung und damit für den Anlageentschluß sei vielmehr entscheidend, daß den Anlegern eine klare Zusage über den zu erzielenden Mindestmietzins gemacht worden sei. Dem könne nicht entgegengehalten werden, der einzelne Anleger verlasse sich nur auf die Mietzinsangabe für seine Wohnung. Denn der Anleger sei auf Jahre hinaus nicht Wohnungseigentümer, sondern nur Gesellschafter, so daß es ihm für die Rentierlichkeit seiner Anlage nicht allein auf die - zudem nicht garantierten - Einkünfte aus der ihm zugeordneten Wohnung, vielmehr entscheidend auf den Gesamtertrag der Anlage ankomme. Der Beklagte zu 1 habe schuldhaft gehandelt, da er den Umfang seiner vertraglichen Pflichten jedenfalls fahrlässig verkannt habe. Der Schaden bestehe in der Differenz zwischen dem vereinbarten und dem zu vereinbarenden Mietzins. Daß ein höherer als der vereinbarte Mietzins nicht hätte erzielt werden können, sei nicht hinreichend substantiiert vorgetragen.

Die Verpflichtung der Beklagten zu 2 zum Ersatz der Mietdifferenz folge aus dem von ihr abgegebenen Garantieverprechen und ferner daraus, daß sie ihre vertragliche Pflicht verletzt habe, einen Generalmieter zu vermitteln, der zur Zahlung einer Jahresmiete von 926.490 DM bereit gewesen wäre. Daß der Beklagte zu 1 dies namens der Kläger akzeptiert habe, könne sie nicht entlasten.

III. Das hält den Angriffen der Revision nicht stand. Das angefochtene Urteil beruht auf der Verletzung allgemein anerkannter Auslegungsregeln und Erfahrungssätze. Das erlaubt die Nachprüfung der tatrichterlichen Vertragsauslegung in der Revisionsinstanz (st.Rspr. z.B. BGH, Urteil vom 25. Februar 1992 - X ZR 88/90 = NJW 1992, 1967 unter II 3 a m.Nachw.).

1. Durchgreifenden Bedenken begegnet bereits die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte zu 1 sei vertraglich verpflichtet gewesen, beim Abschluß des Generalmietvertrages den in Vollmacht und Mietvermittlungsvertrag genannten Mindestmietzins von 926.490 DM nicht zu unterschreiten. Die Revision rügt mit Recht, daß das Oberlandesgericht bei dieser Auslegung unzulässigerweise allein auf den Wortlaut, d.h. den bezifferten Betrag in den genannten Formularerklärungen abstellt und andere für die Auslegung wesentliche Umstände unberücksichtigt läßt. Das gilt insbesondere für die vom Landgericht festgestellte Tatsache, daß der Betrag von 926.490 DM nach dem eigenen Vortrag der Kläger sich nicht aus dem Prospekt, sondern nur unter Einbeziehung einer erheblichen Anzahl zusätzlicher Wohnungen ergibt, die nicht im Prospekt ausgewiesen (und auch tatsächlich nicht vorhanden) sind. Dem sind die Kläger im Berufungsverfahren nicht entgegengetreten. Dagegen haben die Beklagten diesen Gesichtspunkt - wenn auch in sinnentstellender Verdrehung - in der Berufungserwiderung aufgegriffen. Ist demnach unstreitig, daß der in Vollmacht und Mietvermittlungsvertrag genannte Mindestbetrag auf einer unzutreffenden, weder mit dem Prospekt noch mit dem ausgeführten Objekt übereinstimmenden Anzahl vermieteter Wohnungen beruht, so läßt sich

die Vertragspflicht des Beklagten zu 1 jedenfalls nicht mit der vom Berufungsgericht angenommenen Eindeutigkeit allein mit Hilfe des unzutreffenden Betrages bestimmen. Was das Berufungsgericht dafür unterstützend anführt, vermag nicht zu überzeugen. Insbesondere spricht nichts dafür, daß für Wirtschaftlichkeitsberechnung und Anlageentschluß der Anleger nicht die im Prospekt enthaltenen Einzelangaben über die Mieterträge der verschiedenen Wohnungstypen, sondern die im Vollmachtsformular und im Mietvermittlungsvertrag genannten Mindestbeträge von entscheidender Bedeutung gewesen sein sollen. Das Oberlandesgericht weist selbst auf die Schwierigkeiten hin, mit Hilfe der Prospektangaben die Jahresgesamtmiete zu bestimmen. Diese Schwierigkeiten gelten aber gleichermaßen für den umgekehrten Rechenvorgang, dessen es zur Ermittlung des Anteils des einzelnen Anlegers am Gesamtertrag bedürfte. Darüber hinaus widerspricht es, wie die Revision mit Recht rügt, der Lebenserfahrung, daß ein Anleger, dem es erfahrungsgemäß auf Steuerersparnis und Rentierlichkeit seiner Anlage ankommt, nicht auf den beziffert ausgewiesenen Einzelertrag seiner Anlage, sondern auf den Gesamtertrag des Projektes entscheidenden Wert legt. Daß bei der hier in Rede stehenden Anlageform zunächst kein Wohnungseigentum, sondern "nur" ein Gesellschaftsanteil erworben wird, macht wirtschaftlich keinen nennenswerten Unterschied. Ebensowenig fällt ins Gewicht, daß die von der Beklagten zu 2 übernommene Mietgarantie nicht das Mietaufkommen für die einzelne Wohnung garantierte.

2. Das Schadensersatzbegehren der Kläger scheitert, wie die Revision weiter mit Recht geltend macht, jedenfalls an mangelndem Verschulden des Beklagten zu 1. Dieser durfte

sich angesichts der unstreitig reduzierten Anzahl errichteter und vermieteter Wohneinheiten ungeachtet des entgegenstehenden Wortlauts der ihm von den Klägern erteilten Vollmachten ohne Sorgfaltsverstoß für berechtigt halten, den auf 926.940 DM bezifferten Mindestbetrag des Jahresmietzinses zu unterschreiten und zu einem Jahresbetrag von 910.000 DM, der Summe der den Anlegern nach dem Prospekt zustehenden Mieteinkünfte, abzuschließen.

3. a) Aus den unter III 1 und 2 dargelegten Gründen kommt auch eine Haftung der Beklagten zu 2 wegen schuldhafter Verletzung ihrer Vertragspflicht zur Vermittlung eines Generalmieters nicht in Betracht.

b) Dem Berufungsgericht kann auch nicht gefolgt werden, soweit es einen Anspruch der Kläger auf die Mietdifferenz aus der von der Beklagten zu 2 übernommenen Garantie herleiten will. Denn die Beklagte zu 2 hat allein dafür garantiert, daß der Generalmieter "den vertraglich eingegangenen Verpflichtungen auf Zahlung von Mietzins und Nebenkosten nachkommt". Die Verpflichtung der Beklagten zu 2 aus der übernommenen Garantie geht deshalb in keinem Falle über diejenige des Generalmieters aus dem Mietvertrag hinaus. Eine weitergehende Garantie für den unter Nr. 1 a des Vertrages genannten Mindestbetrag hat die Beklagte zu 2 gerade nicht übernommen.

c) Schließlich haftet die Beklagte zu 2 auch nicht nach Prospekthaftungsgrundsätzen, denn sie ist im Prospekt lediglich als Garantin für "die in diesem Prospekt ausgewiesenen Mietzahlungen" aufgeführt, um die es nicht geht.

Wolf

Dr. Brunotte

Dr. Paulusch

Ball

Wiechers