BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 181/02

Verkündet am:
8. Januar 2004
Seelinger-Schardt
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 631 Abs. 1, 133 B, 157 B

Die Wohnflächen gehören zu den zentralen Beschaffenheitsmerkmalen des vom Bauträger geschuldeten Objektes. Fehlen in einem Erwerbervertrag Angaben hierzu, sind die einseitigen Vorstellungen des Erwerbers für den Inhalt des Vertrages maßgeblich, wenn der Bauträger in eigener oder zurechenbarer Kenntnis des Willens des Erwerbers den Vertrag abschließt.

BGB §§ 631 Abs. 1, 133 B, 157 B, 166 Abs. 1

Beauftragt der Bauträger eine Hilfsperson mit der Anwerbung der Kunden und mit den Vertragsanbahnungsgesprächen und schaltet der Verhandlungsgehilfe einen selbständigen Vermittler ein, sind dessen Kenntnisse über die einseitigen Vorstellungen des Erwerbers dem Bauträger zuzurechnen, wenn dieser mit der Einschaltung des Untervermittlers rechnen mußte.

BGH, Urteil vom 8. Januar 2004 - VII ZR 181/02 - OLG Rostock
LG Rostock

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Januar 2004 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Dressler und die Richter Prof. Dr. Thode, Hausmann, Dr. Wiebel und Dr. Kuffer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 16. April 2002 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

I.

Der Kläger verlangt wegen zu geringer Wohnflächen als Schadensersatz die Rückzahlung eines Teiles des für mehrere Eigentumswohnungen gezahlten Erwerbspreises, die Erstattung zu viel gezahlter Maklercourtage sowie überzahlter Grundsteuern.

Er erwarb von der Beklagten im Jahre 1994 fünf noch zu errichtende Eigentumswohnungen. Dem notariellen Vertrag wurden Teilungserklärung und Baubeschreibung beigefügt; die Teilungserklärung verwies auf einen der Urkunde nicht beigefügten Aufteilungsplan, in dem unter anderem Gesamtflächenangaben für die einzelnen Wohnungen eingetragen waren. Vereinbart war,

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

daß die Beklagte "keine Gewähr für Größe" übernehme und "keine besonderen Eigenschaften" zusichere. Die Preisanpassungsklausel des § 9 Nr. 2 lit. e) des Vertrages sah vor, daß "baubedingte Wohnflächenverminderungen von bis zu 3 %" keinen Einfluß auf das Entgelt haben sollten.

Die Beklagte hatte die J. GmbH mit dem Vertrieb der Wohnungen beauftragt und ihr auch die Verhandlungen mit den Interessenten überlassen. Diese hatte die L. GmbH als Maklerin eingeschaltet, mit der sie sich die verdienten Provisionen teilte.

Die L. GmbH bestätigte dem Kläger am Tage vor Vertragsschluß schriftlich die Größen und die Quadratmeterpreise der einzelnen Wohnungen, wobei den Flächenangaben jeweils das Kürzel "WF" hinzugesetzt war. Der Kläger entrichtete den vereinbarten Erwerbspreis und die darauf entfallende Grunderwerbssteuer. Er leistete außerdem die Maklercourtage, auf die die L. GmbH nach § 18 des notariellen Vertrages einen unmittelbaren Anspruch gegen ihn haben sollte.

Etwa zwei Jahre nach Vertragsabschluß übersandte die Beklagte dem Kläger eine von einem Planungsbüro nach den Maßstäben der II. Berechnungsverordnung erstellte Größentabelle, aus der sich geringere Wohnflächen von durchschnittlich rund 11 % ergaben als in dem Schreiben der L. GmbH vor Vertragsabschluß angegeben. Daraus leitet der Kläger einen Anspruch auf Herabsetzung des Erwerbspreises und Rückforderung eines entsprechenden Teils der Grunderwerbssteuer sowie des Maklerlohns her.

II.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; die Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Minderungs- und Schadensersatzanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Klägers ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Auf das Schuldverhältnis ist das Bürgerliche Gesetzbuch in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung anwendbar (Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB).

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch des Klägers, weil es an einem Mangel der veräußerten Einheiten fehle. Eine Zusicherung von Wohnflächen sei nicht erfolgt; es liege auch kein Fehler vor, weil die Parteien keine bestimmten Größen für die Wohnflächen vereinbart hätten.

Im notariellen Vertrag seien die Wohnungen lediglich entsprechend dem Aufteilungsplan bezeichnet worden. Ob der der Urkunde nicht beigefügte Aufteilungsplan selbst Vertragsbestandteil geworden sei, sei bereits zweifelhaft.

Die Angabe der Gesamtflächen der einzelnen Wohnungen darin bedeute jedenfalls nicht zwingend, daß Wohnflächenangaben gemeint gewesen seien. Der Plan beruhe erkennbar auf Bauzeichnungen, die für die regelmäßig nachträglich durch Aufmaß zu ermittelnden Wohnflächen nicht maßgeblich seien. Nach dem objektiven Empfängerhorizont der potentiellen Erwerber seien die Angaben der Gesamtflächen der einzelnen Wohnungen keine Angaben zu den geschuldeten Wohnflächen.

Die Angabe der Gesamtflächen könne nur als Grundlage der Vereinbarung einer bestimmten Wohnfläche angesehen werden, wenn der Kläger die Vorstellung gehabt habe, es handele sich um Wohnflächenangaben, und wenn die Beklagte den Vertrag in Kenntnis dieser Vorstellung geschlossen habe. An dieser Kenntnis fehle es. Daß der Kläger die Finanzierung über die Hausbank der Beklagten abgewickelt habe, lasse nicht darauf schließen, daß die Beklagte gewußt habe, daß der Kläger von Wohnflächenangaben in den Plänen ausgegangen sei. Soweit der Kläger nämlich behaupte, der finanzierenden Bank hätten auch ausdrücklich so bezeichnete Wohnflächenangaben vorgelegen, sei nicht dargelegt, woher diese stammen sollten und worauf die Kenntnis der Beklagten hiervon habe beruhen sollen.

Eine eigene Kenntnis der Beklagten vom Inhalt des Schreibens der L. GmbH sei nicht hinreichend schlüssig vorgetragen. Das Wissen der L. GmbH sei der Beklagten nicht in analoger Anwendung des § 166 Abs. 1 BGB zuzurechnen, weil diese lediglich Maklerin und nicht zugleich Verhandlungsgehilfin gewesen sei. Die zwischengeschaltete J. GmbH sei zwar Verhandlungsgehilfin gewesen. Der Kläger habe aber nicht bewiesen, daß die Vertreter der J. GmbH gewußt hätten, daß der Kläger von bestimmten Wohnflächen ausgegangen sei. Insbesondere die Aussage der Zeugin S., einer Mitarbeiterin der L. GmbH, habe dies nicht bestätigt.

II.

Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die Vertragsparteien haben Wohnflächen für die von dem Kläger erworbenen Eigentumswohnungen vereinbart; da diese nicht eingehalten worden sind, liegt ein Mangel vor.

1. Vereinbarte Wohnflächen sind Beschaffenheitsmerkmale einer aufgrund des Erwerbervertrages vom Bauträger geschuldeten Wohnung (BGH, Urteil vom 21. Januar 1999 - VII ZR 398/97, ZfBR 1999, 194 = BauR 1999, 648; Urteil vom 7. September 2000 - VII ZR 443/99, BGHZ 145, 121, 129; Urteil vom 22. Dezember 2000 - VII ZR 310/99, BGHZ 146, 250, 256 m.w.N.). Weicht die tatsächlich ausgeführte Fläche zu Ungunsten des Erwerbers von der vereinbarten Fläche ab, ist die Wohnung mangelhaft (Urteil vom 21. Januar 1999 - VII ZR 398/97, ZfBR 1999, 194 = BauR 1999, 648; Urteil vom 22. Dezember 2000 - VII ZR 310/99, BGHZ 146, 250, 256 m.w.N.).

2. Die Vertragsparteien haben für die Wohnungen Wohnflächen vereinbart. Die gegenteilige Auslegung des Berufungsgerichts beruht auf einem Rechtsfehler. Sie widerspricht dem Gebot, daß vertragliche Vereinbarungen der Parteien als sinnvolles Ganzes unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen auszulegen sind.

a) Das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts hat zur Folge, daß die Parteien sich über ein zentrales Beschaffenheitsmerkmal der Wohnungen, die Wohnflächen, nicht geeinigt hätten und die Preisanpassungsklausel für Minderflächen, die auf Wohnflächenangaben Bezug nimmt, überflüssig und damit sinnlos wäre. Aufgrund einer derartigen Vereinbarung wäre der Erwerber zur Zahlung der Vergütung verpflichtet ohne Rücksicht auf die Größe der Woh-

nungen. Der Bauträger könnte die Größe der Wohnfläche nach seinem Belieben festlegen und ausführen.

b) Die Auslegung des Berufungsgerichts verstößt gegen das Gebot einer interessengerechten Auslegung, sie berücksichtigt ausschließlich die Interessen der Beklagten. Dadurch begünstigt das Berufungsgericht die Vertragspartei, die mit dem beurkundenden Notar für die unzureichende Vertragsgestaltung verantwortlich ist.

c) Eine schriftliche Abrede über die Wohnflächen der veräußerten Einheiten haben die Parteien nicht getroffen. Die Auslegung des Berufungsgerichts, daß die Gesamtflächenangaben in dem Aufteilungsplan nicht Bestandteil des schriftlich abgefaßten Vertragstextes geworden sind, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

d) Die einseitige Vorstellung des Klägers über die Größe der Wohnflächen ist Inhalt des Vertrages und damit geschuldetes Beschaffenheitsmerkmal der Wohnungen.

Eine einseitige Vorstellung einer Vertragspartei ist für die Bestimmung des Vertragsinhalts von Bedeutung, wenn der Erklärungsempfänger den wirklichen Willen des Erklärenden erkennt und in Kenntnis dieses Willens den Vertrag abschließt (BGH, Urteil vom 11. Juli 1997 - V ZR 246/96, BauR 1997, 1030 = ZfBR 1998, 23).

(1) Die Wohnfläche einer Eigentumswohnung und deren Berechnungsgrundlage gehören aus der Sicht des Erwerbers zu den zentralen Beschaffenheitsmerkmalen des Objektes. Die Kenntnis hiervon ermöglicht es dem Erwerber zu entscheiden, ob das Objekt für seine Zwecke geeignet ist und ob er die Gegenleistung für die Eigentumswohnung erbringen kann und will. Die Wohn-

fläche ist ein maßgebliches Kriterium für den Verkehrswert der Wohnung und damit für die Möglichkeit der Finanzierung durch Fremdmittel sowie für die Prognose über die zukünftige Wertentwicklung der Immobilie, deren Vermietbarkeit und die Höhe des zukünftig erzielbaren Mietertrages (BGH, Urteil vom 7. September 2000 - VII ZR 443/99, BGHZ 145, 121, 129).

(2) Es kann offenbleiben, ob entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts von einer eigenen Kenntnis der Beklagten über die Vorstellungen des Klägers auszugehen ist. Sie muß sich jedenfalls die Kenntnis der Mitarbeiter der L. GmbH in entsprechender Anwendung des § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen. Die L. GmbH hat dem Kläger noch am Tage vor Vertragsabschluß eine Tabelle übersandt, in der die Flächenangaben durch den in diesem Zusammenhang unmißverständlichen Zusatz "WF" als Wohnflächenangaben gekennzeichnet waren. Ihre Mitarbeiter kannten daher die Vorstellung des Klägers, daß er Wohnungen entsprechender Größe erhalten werde.

(3) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muß eine Vertragspartei im Rahmen von Verhandlungen nicht für einen von ihr beauftragten Makler einstehen; etwas anderes gilt, wenn dieser seine Tätigkeit nicht auf das für die Durchführung seines Auftrages Notwendige beschränkt, sondern als Hilfsperson der Vertragspartei, etwa als Verhandlungsführer oder -gehilfe, tätig wird (BGH, Urteil vom 2. Juni 1995 - V ZR 52/94, NJW 1995, 2550). Die Selbständigkeit eines Maklers steht dessen Einordnung als Erfüllungsgehilfe nicht grundsätzlich entgegen (BGH, Urteil vom 24. September 1996 - XI ZR 318/95, NJW-RR 1997, 116).

(4) Das Berufungsgericht hat die J. GmbH zu Recht als Verhandlungsgehilfin der Beklagten angesehen. Ein Makler ist als Hilfsperson anzusehen, wenn er mit Wissen und Wollen einer Vertragspartei Aufgaben übernimmt, die

typischerweise dieser obliegen und damit in deren Pflichtenkreis tätig wird (BGH, Urteil vom 24. September 1996 - XI ZR 318/95, NJW-RR 1997, 116). Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht zutreffend als erfüllt angesehen, weil die Beklagte der J. GmbH die Anwerbung der Kunden und die Vertragsanbahnungsgespräche überlassen hat und deren Geschäftsführer erst bei der Beurkundung des Erwerbsvertrages in Kontakt zu dem Kläger getreten ist.

(5) Das Berufungsgericht hat ein Einstehen der Beklagten für die Kenntnisse der L. GmbH als von der J. GmbH eingeschalteter Untervermittlerin davon abhängig gemacht, daß diese selbst die Kriterien einer Hilfsperson erfüllt. Diese Anforderung steht mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht in Einklang.

Der Bundesgerichtshof hat eine Lebensversicherungsgesellschaft für die unvollständige Beratung durch einen Untervermittler haftbar gemacht, weil sie damit habe rechnen müssen, daß der von ihr beauftragte Vermittler Untervermittler beauftragen werde (BGH, Urteil vom 9. Juli 1998 - III ZR 158/97, NJW 1998, 2898). Mit vergleichbarer Begründung hat er eine Bausparkasse verantwortlich gemacht, die die Anwerbung von Kunden für spezielle Finanzierungsmodelle einem selbständigen Vermittler überlassen hatte (BGH, Urteil vom 24. September 1996 - XI ZR 318/95, aaO; Urteil vom 14. November 2000 - XI ZR 336/99, NJW 2001, 358). Für die Haftung des Bauträgers gilt nichts anderes. Überträgt dieser einem Makler den Vertrieb zu errichtender Wohnungen, muß er auch damit rechnen, daß der von ihm beauftragte Makler selbständige Untermakler einschaltet, wenn der Vertrieb nicht von vornherein nur auf einem lokalen Markt an Erwerber mit eigener Nutzungsabsicht erfolgen soll. Ein Indiz dafür, daß der Beklagten die Einschaltung des Untervermittlers durch die J. GmbH nicht unbekannt geblieben ist, ist der Umstand, daß in dem Erwerbs-

vertrag ein unmittelbarer Provisionsanspruch zugunsten der L. GmbH vereinbart worden ist.

(6) Diese für die Haftung aus vorvertraglicher Pflichtverletzung entwikkelten Grundsätze sind auf die Situation übertragbar, daß die einseitige Vorstellung der einen Vertragspartei unter der Voraussetzung Inhalt des Vertrages wird, daß die andere Partei in Kenntnis dieser Vorstellung den Vertrag abschließt.

III.

Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil die Berechnung des Schadensersatzes bisher nicht Gegenstand der mündlichen Verhandlung in den Instanzen gewesen ist und weil das Berufungsgericht die für eine Entscheidung über die Höhe der Erstattungsansprüche erforderlichen Tatsachen nicht festgestellt hat.

1. Der Erwerber kann im Rahmen des kleinen Schadensersatzes gemäß § 635 BGB den mangelbedingten Minderwert geltend machen oder die zur Mangelbeseitigung erforderlichen Kosten (BGH, Urteil vom 11. Juli 1991 - VII ZR 301/90, ZfBR 1991, 265 = BauR 1991, 744 m.w.N.). Der Minderwert besteht in der Differenz des Verkehrswerts des Hauses, den es im mangelfreiem Zustand, und dem Verkehrswert, den es mangelbedingt hat.

a) Der Kläger kann den Minderwert in der Weise berechnen, daß er den Erwerbspreis der Wohnungen in dem Verhältnis herabsetzt, in dem die tatsäch-

lichen Wohnflächen zu den vereinbarten stehen (BGH, Urteil vom 11. Juli 1997 - V ZR 246/96, ZfBR 1998, 23 = BauR 1997, 1030).

b) Bei der Berechnung des Minderungsbetrages führen die nach § 9 Nr. 2 lit. e) des Vertrages als geringfügig anzusehenden Differenzen bei den Wohnflächen nicht zu einer Kürzung des Anspruchs. Die Klausel entspricht der gesetzlichen Regelung des § 454 Abs. 1 S. 2 BGB, die vorsieht, daß der Veräußerer für geringfügige Mängel nicht haftet, die lediglich eine unerhebliche Minderung des Wertes oder der Tauglichkeit des Vertragsgegenstandes zur Folge haben. Wird die vereinbarte geringfügige Änderung der Wohnfläche von 3 % zu Lasten des Erwerbers überschritten, dann haftet der Veräußerer uneingeschränkt, die berechtigte Kürzung des Erwerbspreises kann nicht um einen Geringfügigkeitsabschlag von 3 % gekürzt werden (vgl. BGH, Urteil vom 22. Oktober 1999 - V ZR 398/98, NJW-RR 2000, 202). Da die Abweichung bei allen Wohnungen jeweils mehr als 3% beträgt, kommt es auf die Frage, ob die Preisanpassungsklausel wirksam ist oder nicht und ob sie für jede Wohnung gesondert oder auf die Gesamtfläche aller Wohnungen anzuwenden ist, nicht an.

2. Auch die auf der Basis des vereinbarten Erwerbspreises gezahlte Maklerprovision und die Grunderwerbssteuer können als frustierte Aufwendungen nach § 635 BGB anteilig erstattungsfähig sein, wenn der Kläger die entsprechenden Leistungen im Vertrauen darauf erbracht hat, daß der Bauträger die Wohnungen in der als vereinbart geltenden Größe erstellen werde und die Rentabilitätsvermutung nicht widerlegt wird (vgl. BGH, Urteil vom 19. April 1991 - V ZR 22/90, BGHZ 114, 193). Dazu wird das Berufungsgericht Feststellungen zu treffen und außerdem zu entscheiden haben, ob den Kläger wegen unterlassener Abwendung oder Minderung des Schadens ein Mitverschulden trifft (§ 254 Abs. 2 BGB). Wegen des Maklerlohns wird allerdings, da dieser von Lei-

stungsstörungen im Hauptvertrag unbeeinflußt bleibt (vgl. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2000 - III ZR 3/00, NJW 2001, 966 = ZfIR 2001, 188), ein Mitverschulden nicht wegen der Möglichkeit in Betracht kommen, die Courtage teilweise von der Maklerin zurückzufordern. Bezüglich der Grunderwerbssteuer wird das Berufungsgericht zu klären haben, ob der Beklagte bei Erlangung der Kenntnis von der geringeren Wohnfläche trotz des Zeitablaufs die Steuerfestsetzung noch angreifen konnte und ob ihm das im Verhältnis zu der Beklagten zuzumuten war.

Dressler Thode Hausmann

Wiebel Kuffer