

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 112/96

URTEIL

Verkündet am:
19. Dezember 1997
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 249 Satz 1 Fa

Zum Vertrauensschaden des Käufers bei Unterbleiben der Aufklärung über die Sozialbindung der gekauften Wohnung und im Falle der unzutreffenden Angabe des Verkäufers, die Mieterträge und Steuerersparnisse machten die laufenden Unkosten der Finanzierung wett (im Anschluß an Senatsurt. v. 26. September 1997, V ZR 29/96).

BGH, Urt. v. 19. Dezember 1997 - V ZR 112/96 - OLG München

LG München I

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1997 durch die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 23. Januar 1996 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte (frühere Beklagte zu 1) war Eigentümerin einer Reihe renovierungsbedürftiger, damals der Sozialbindung unterliegender Wohnungen. Sie vertrieb diese Wohnungen in einem "Altbau-Sanierungsmodell", für das sich der Ehemann der Klägerin durch ein an seinem Wohnort tätiges Unternehmen gewinnen ließ. Er schloß mit der früheren Beklagten zu 2 einen Treuhandvertrag und, vertreten durch diese, mit der Beklagten am 14. Juni 1989 einen Kaufvertrag über eine der Wohnungen ab. Den Kaufpreis, den Sanierungsaufwand und die durch das "Modell" verursachten Unkosten finanzierte er mit Fremdmitteln. Er nahm hierzu ein Darlehen über 107.000 DM auf, das aus einer gleich-

- 3 -

zeitig abgeschlossenen Lebensversicherung getilgt werden sollte.

Die Klägerin verlangt aus abgetretenem Recht ihres Ehemannes Schadensersatz. Sie hat vorgetragen, diesem sei die Sozialbindung, die zur Unverkäuflichkeit der Wohnung geführt habe, verschwiegen worden. Außerdem sei ihm vorgespiegelt worden, daß das Geschäft im Hinblick auf Mieteinnahmen und Steuerersparnisse "plus/minus null aufgehe".

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten und die frühere Beklagte zu 2 gesamtschuldnerisch zur Zahlung von 107.000 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung des Wohnungseigentums zu verurteilen sowie deren Verpflichtung festzustellen, jeden darüber hinausgehenden Schaden zu ersetzen. Das Landgericht hat die Beklagte (im wesentlichen) antragsgemäß verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision strebt die Beklagte die Abweisung auch des gegen sie gerichteten Anspruchs an.

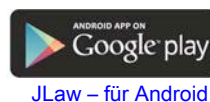
Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, das mit dem Vertrieb der Wohnungen beauftragte Unternehmen habe es schuldhaft unterlassen, den Ehemann der Klägerin auf die bestehende Mietpreisbindung hinzuweisen. Die Beklagte sei daher wegen Verschuldens bei



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



Vertragsschluß verpflichtet, den Kaufvertrag rückgängig zu machen und entstandene Aufwendungen zu ersetzen. Ob die Mietpreisbindung noch bestehe, sei unerheblich. Es komme nur darauf an, daß das Vertrauen des Ehemanns beim Kaufabschluß enttäuscht und dieser durch die unvollständige Information zum Kauf bestimmt worden sei.

Dies hält der Revision im Ergebnis stand.

II.

Das Berufungsgericht macht allerdings keine näheren Ausführungen zum Vorliegen eines Schadens.

1. Der Senat hat in seiner, erst nach Erlaß des Berufungsurteils verkündeten Entscheidung vom 26. September 1997 (V ZR 29/96, zur Veröff. bestimmt) Anlaß gesehen, auf die unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen von Willensmängeln und zum Schadensersatz verpflichtenden Verstößen gegen vorvertragliche Aufklärungspflichten hinzuweisen. Das Anfechtungsrecht des § 123 BGB, mit dem er sich zu befassen hatte, schützt die freie Selbstbestimmung auf rechtsgeschäftlichem Gebiet gegen unlautere Mittel der Willensbeeinflussung. Dieser Schutz, der in der Rechtsmacht besteht, die Nichtigkeit des Geschäfts herbeizuführen (§ 142 BGB), ist vom Eintritt eines Schadens unabhängig. Die Voraussetzungen, unter denen er gewährt wird (vorsätzliches Handeln des Erklärungsempfängers oder eines Dritten in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis des Empfängers der Erklärung), würden unterlaufen, wenn bei der Rückgängigmachung des Vertrags unter dem Gesichtspunkt des Ver-

schuldens beim Vertragsschluß der Eintritt eines Schadens als Anspruchsvoraussetzung vernachlässigt würde. Dies entspricht, wie in dem Urteil vom 26. September 1997 im einzelnen dargelegt ist, schon immer der Rechtsprechung des Senats, war aber nicht stets deutlich hervorgetreten.

Die Überlegungen des Senats gelten in gleicher Weise für das Verhältnis der Anfechtung wegen Irrtums über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Sache, nämlich der Sozialbindung der Wohnung, von der das Berufungsgericht für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgeht (§ 119 Abs. 2 BGB), zum Schadensersatzanspruch wegen fahrlässigen Verschuldens beim Vertragsschluß. Allerdings läßt sich der Anfechtungstatbestand des § 119 Abs. 2 BGB, anders als die Täuschung oder Drohung unter den Voraussetzungen des § 123 Abs. 1 BGB, nicht als besonderer Fall des Verschuldens bei Vertragsschluß begreifen. Er knüpft nicht an einen Beitrag des Erklärungsempfängers zum Irrtum des Erklärenden an und macht, falls ein solcher doch vorliegt, Verschulden nicht zur Bedingung; der Ursachenbeitrag des Erklärungsempfängers zum Irrtum des Anfechtungsberechtigten mildert allenfalls dessen Haftung (§ 122 Abs. 2 BGB). So gesehen besteht, anders als bei der Täuschung oder Drohung, nicht die Gefahr, daß der Anfechtungstatbestand durch einen Schadensersatzanspruch, der geringere Anforderungen an das Verschulden des Erklärungsempfängers stellt, unterlaufen wird. Andererseits kommt die Rückgängigmachung des Vertrags wegen Verschuldens bei Vertragsschluß auch in Fällen in Frage, in denen dem Irrenden die Anfechtung nach § 119 Abs. 2 BGB versagt wird, weil Gegenstand seines Irrtums nicht eine Eigenschaft der Person oder Sache, sondern ein Beweggrund ist, dem das Gesetz die Anerkennung als Willensmangel verweigert. Träte beim vorvertraglichen

Pflichtverstoß der Schaden als Anspruchsvoraussetzung zurück, würde diese Entscheidung teilweise revidiert, nämlich in den Fällen, in denen der Pflichtverstoß des Erklärungsempfängers beim Erklärenden einen Beweggrund betrifft, der nicht nach § 119 Abs. 2 BGB privilegiert ist. In den Fällen, in denen der Pflichtverstoß zugleich einen Irrtum nach § 119 Abs. 2 BGB begründet, würde der Irrende über einen Schadensersatzanspruch auf Rückgängigmachung des abgeschlossenen Vertrages der Notwendigkeit enthoben, die Anfechtung unverzüglich nach der Kenntnisnahme des Anfechtungsgrundes zu erklären (§ 121 Abs. 1 BGB). Denn diesem sind zeitliche Grenzen lediglich in den Vorschriften über die Verjährung gesetzt (vgl. Senatsurt. v. 5. Dezember 1980, V ZR 160/78, WM 1981, 309, 310).

2. Das Berufungsgericht befaßt sich mit einem Schaden des Ehemanns der Klägerin zwar unter dem Gesichtspunkt der durch die Mietpreisbindung bedingten Schwierigkeit, die gekaufte Wohnung weiterzuveräußern. Es läßt jedoch offen, ob ein darin liegender Schaden (nachstehend zu III 1), was die Beklagte bestreitet, bei Schluß der Berufungsverhandlung noch vorlag, und begnügt sich stattdessen mit der Erwägung, das enttäuschte Vertrauen des Ehemannes habe diesen zum Vertragsschluß bestimmt. Dies würde zur Begründung eines Schadensersatzanspruches nicht genügen.

III.

Das Berufungsurteil kann jedenfalls aus anderen Gründen aufrechterhalten bleiben (§ 563 ZPO).

1. Richtig ist der Ansatzpunkt des Berufungsgerichts, daß die Sozialbindung, auch wenn die Wohnung, was die Beklagte unter Beweisantritt behauptet, gleichwohl den Kaufpreis wert war, einen Schaden darstellt.

a) Beim Vergleich der Gesamtvermögenslage mit und ohne das haftungsbegründende Ereignis, der zur Ermittlung des Schadens erforderlich ist, kann die vom Käufer hingebene Geldleistung dem Verkehrswert der empfangenen Sache, d. h. dem Wert, den sie für alle dem maßgeblichen Verkehrskreis Angehörigen hat, gegenübergestellt werden. Dies ist aber nicht die einzige Vergleichsmöglichkeit. Der Käufer kann auch geltend machen, daß die empfangene Leistung gerade für seine Zwecke nicht oder nicht voll geeignet ist und der Vermögensvergleich deshalb zu seinem Nachteil ausfällt. Beim Schadensersatz des Käufers wegen Nichterfüllung folgen beide Vergleichsmethoden unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen an die Verkäuferleistung (§ 459 BGB). Ein Schaden liegt vor, wenn der Wert oder die Tauglichkeit der Sache einmal zu dem gewöhnlichen, zum anderen zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten oder durch Zusicherung einer Eigenschaft individuell bestimmten Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist; unter den Voraussetzungen des § 463 BGB ist er zu ersetzen. Es ist deshalb nicht zweifelhaft, daß Schadensersatz auch dann geschuldet ist, wenn der Kaufpreis zwar dem Verkehrswert der Sache entspricht, diese aber zufolge des Mangels für die Zwecke des Käufers ungeeignet ist (vgl. die Beispiele bei Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 463 Rdn. 41). Beim Ausgleich des durch vorvertragliches Verschulden verursachten Vertrauensschadens hat die Ermittlung des individuellen Vermögensnachteils zwar nicht ihre Grundlage in der vertraglich übernommenen Leistung, wohl aber im Schutzzweck der verletzten Pflicht (zu

diesem vgl. MünchKomm-BGB/Emmerich, 3. Aufl. vor § 275 Rdn. 194 m.w.N.). Aufklärungspflichten leiten sich aus der Bedeutung ab, die ein Umstand für den individuellen Vertragszweck des Käufers hat. Dieser kann deshalb zur Ermittlung des Vertrauensschadens herangezogen werden. Hiervon geht auch die Rechtsprechung aus (vgl. BGH, Urt. v. 12. Oktober 1993, X ZR 65/92, WM 1994, 758, 760: Ankauf einer für die Bedürfnisse des Käufers ungeeigneten Ladeneinrichtung zufolge einer unzutreffenden Standortanalyse des Verkäufers).

b) Die Klägerin hat vorgetragen, ihr Ehemann habe die Eigentumswohnung ausschließlich als jederzeit wiederverkäufliche Vermögensanlage angeschafft. Das ist eine objektiv nachvollziehbare, vom Sicherungszweck der Aufklärungspflicht über die Sozialbindung erfaßte Verwendungsabsicht. Ihre Verfehlung stellt einen ersatzfähigen Schaden dar. Die summenmäßige Schadensermittlung wäre im Streitfalle nicht erforderlich gewesen. Da der Ehemann, nach der Abtretung der Schadensersatzforderung die Klägerin, Anspruch auf Befreiung von dem abgeschlossenen Vertrag und auf Ersatz unnützer Aufwendungen erhebt (BGH, Urt. v. 8. Dezember 1988, VII ZR 83/88, BGHR BGB vor § 1/Verschulden bei Vertragschluß, Vertrauensschaden 2), geht der erforderliche Minderwert der empfangenen Leistung (Erschwernisse beim Weiterverkauf) in der Gesamtabrechnung des Schadens auf.

Die Sozialbindung ist nach Abschluß des Vertrags allerdings weggefallen. Streitig war zwischen den Parteien lediglich der Zeitpunkt des Wegfalls, die Beklagte hat auf den 31. Dezember 1994, die Klägerin auf den 31. Dezember 1996 abgestellt. Ob dieser Wegfall den zunächst entstandenen Schadensersatzanspruch auf Rückabwicklung des Vertrags beeinflußt und ob der Senat den

nach Schluß der mündlichen Verhandlung der Berufungsinstanz erfolgten Wegfall (wenn man auf den 31. Dezember 1996 abstellt, was die Klägerin durch eine erst nach Schluß der Verhandlung eingereichte Bestätigung belegen will) berücksichtigen könnte, kann offen bleiben, weil ein Schaden sich auch mit anderer Begründung bejahen läßt.

2. a) Das Berufungsurteil stützt sich zwar unmittelbar auf die bei Vertragsschluß bestehende Sozialbindung der Wohnung, es hat in seine Feststellungen aber auch das Beweisergebnis der ersten Instanz zu dem weiteren Streitpunkt einbezogen, nämlich der Vorspiegelung, Mieterträge und Steuerersparnisse machten die laufenden Unkosten der Finanzierung wett. Dies ergibt sich aus der umfassenden Bezugnahme auf die Beweiswürdigung der Vorinstanz, der es folgt (§ 543 Abs. 1 ZPO), und deren Verwertung bei der Frage, welchem der vernommenen Zeugen zu glauben sei.

Ohne Erfolg rügt die Revision, die Bezugnahme auf das Beweisergebnis der Vorinstanz sei fehlerhaft gewesen, weil die Einzelrichterin keinen Vermerk über die persönliche Glaubwürdigkeit der von ihr vernommenen Zeugen gefertigt und den Parteien zugänglich gemacht hatte (vgl. BGH, Urt. v. 12. März 1992, III ZR 133/90, WM 1992, 1713 f). Das instanzabschließende Urteil des Landgerichts war von der Einzelrichterin selbst nach § 348 ZPO erlassen worden. In einem solchen Falle besteht kein Anlaß zu Aktenvermerken. Die Rüge, die Entscheidungsgründe des Einzelrichterurteils böten keine Grundlage für die Würdigung des Berufungsgerichts, insbesondere fehle eine genügende Auseinandersetzung mit der parteinahen Stellung des als Zeuge gehörten Ehemanns der Klägerin, hat der Senat geprüft und nicht

für durchschlagend angesehen. Von einer Begründung sieht er nach § 565 a ZPO ab.

Mithin ist von der tatrichterlichen Feststellung auszugehen, daß dem Ehemann der Klägerin vorgespiegelt worden war, die laufenden Kosten der Finanzierung würden durch die Erträge und Steuerersparnisse wettgemacht.

b) Der Senat ist in seiner Entscheidung vom 26. September 1997 (oben II 1) davon ausgegangen, daß dem Käufer in einem solchen Falle ein ersatzfähiger Vertrauensschaden entstanden ist, wenn sich laufende Aufwendungen, Erträge und Ersparnisse nicht ausgleichen und der entstandene Fehlbetrag auch nicht durch einen anderen Vermögensvorteil, etwa eine Wertsteigerung des erworbenen Objekts, wettgemacht ist. So liegen die Dinge hier:

Nach dem Vortrag der Klägerin ergibt schon der Vergleich von Darlehenszinsen und Mieterträgen einen jährlichen Fehlbetrag von 3.663,12 DM. Dieser ist zwar im Jahre des Vertragschlusses, 1989, durch Steuerersparnisse (4.500 DM) ausgeglichen, in den Folgejahren (Ersparnisse 1990: 3.000 DM; 1991 und 1992: 900 DM; 1993: 1.756 DM; 1994: 2.350 DM) war das aber nicht der Fall. Der Überschuß aus dem ersten steuerlichen Veranlagungszeitraum war alsbald aufgezehrt.

Die Beklagte hat demgegenüber in erster Linie geltend gemacht, es sei verfehlt, auf die Ergebnisse der einzelnen Jahre abzustellen. Maßgeblich sei, daß das Sanierungsmodell, wozu sie Beweis angetreten hat, insgesamt die Eigenmittel des Käufers nicht angreife. Ein solches Ergebnis mag, je nach den Umstän-

den, bis zum Zeitpunkt der Rückführung des Kredits aus den Mitteln der Lebensversicherung erreicht werden können. Hierauf kommt es indessen nicht an. Vergleichsmaßstab für die Schadensermittlung ist nicht die Vermögenslage des Käufers, die sich anhand der Angaben und Rechenbeispiele des Verkaufsprospekts der Beklagten als Gesamtergebnis des Modells prognostizieren läßt. Nach den Feststellungen der Tatsacheninstanzen ist dem Ehemann der Klägerin dieser Prospekt vorenthalten worden. Der Schaden ist vielmehr an dem ungerechtfertigt hervorgerufenen Vertrauen zu messen, bereits während der Zeit der Verzinsung des aufgenommenen Darlehens und der Ansparphase der Lebensversicherung sei der Käufer nicht genötigt, einen Fehlbetrag aus anderen Mitteln abzudecken.

Dem Rechenwerk der Klägerin ist die Beklagte in verschiedener Hinsicht entgegengetreten: Der Jahresmietzins betrage 3.762 DM, denn er sei um die prognostizierten, nicht umlagefähigen Nebenkosten zu ergänzen. Dem folgt der Senat für die Ermittlung des Vertrauensschadens nicht. Die Beklagte behauptet weiter, die Klägerin habe die jährliche Steuerrückerstattung der Steuerersparnis gleichgestellt. Dies ist nicht der Fall, wie die vorgelegten Steuerbescheide der Jahre 1989 bis 1994 ausweisen. Allerdings hat die Klägerin für die Jahre 1990 bis 1992, anders als für die spätere Zeit, keine umfassende Vergleichsrechnung über das steuerliche Ergebnis mit und ohne den Verlust aus der Vermietung der gekauften Wohnung angestellt, sondern sich mit Schätzbeträgen begnügt. Diese liegen aber im Rahmen des zu Erwartenden und werden von der Beklagten auch nicht mit Erwägungen angegriffen, die ihre Schlüssigkeit in Frage stellen. Kapitallebensversicherungen, die als Sicherheit für ein (tilgungsfreies) Darlehen dienen, sind aus steuerlicher

Sicht nur noch bedingt von Vorteil; dies gilt insbesondere, wenn das finanzierte Objekt, wie hier, vermietet ist und der Finanzierungsaufwand (auch) Renovierungs- und Modernisierungszwecken dient (vgl. Schmidt/Heinicke, Einkommenssteuergesetz, 16. Aufl., § 10 Rdn. 185 ff). Nach dem Vorbringen der Klägerin, das mit den Steuerbescheiden belegt ist, sind berücksichtigungsfähige Versicherungsprämien bei den Sonderausgaben nicht unbeachtet geblieben. Die Beklagte, die das "Sanierungsmodell" und seine steuerlichen Grundlagen kennt, hat sich eines näheren Vortrags enthalten. Sie hat allerdings eine, auf ihren Prospekt zurückgehende Modellrechnung durchgeführt, bei der die Finanzierung unter Zuhilfenahme einer Lebensversicherung durch ein Tilgungsdarlehen ersetzt wird. Die Rechnung schließt für das Jahr 1989 unter Berücksichtigung der Tilgungsleistungen mit einem Fehlbetrag von 1.267 DM. Die Einbeziehung der hiermit vergleichbaren Versicherungsleistungen würde den von der Klägerin behaupteten Fehlbetrag noch erhöhen.

3. Entgegen der Auffassung der Revision liegt ein Mitverschulden des Geschädigten (§ 254 BGB) nicht vor.

Bei einem Schadensersatzanspruch wegen der Erteilung einer unrichtigen Auskunft kann sich der Schädiger nämlich in aller Regel nicht mit dem Einwand entlasten, der Geschädigte habe sich auf die Richtigkeit seiner Angaben nicht verlassen dürfen. Dies widerspräche dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), der in § 254 BGB lediglich eine besondere Ausprägung erfahren hat (vgl. BGH, Urt. v. 7. Januar 1965, VII ZR 28/63, WM 1965, 287, 288; v. 1. Dezember 1987, X ZR 36/86, NJW-RR 1988, 855, 856). Dies gilt vor allem dann, wenn, wie hier die Beklagte, der Schädiger für vorsätzliches Verschulden einzustehen hat

und den Geschädigten allenfalls der Vorwurf trifft, die eigenen Belange fahrlässig außer acht gelassen zu haben (vgl. BGHZ 98, 148, 158).

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein