

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 133 C, 459 Abs. 2

Die Zusicherung von Mieteinnahmen erstreckt sich in der Regel nicht nur darauf, daß die Beträge bei Gefahrübergang gezahlt werden, sondern auch darauf, daß sie aus einer zulässigen Vermietung herrühren (im Anschluß an Senatsurt. v. 2. Dezember 1988, V ZR 91/87, NJW 1989, 1795).

BGH, Urt. v. 22. Juni 1990 - V ZR 126/89 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 126/89

URTEIL

Verkündet am:
22. Juni 1990
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

D. [REDACTED] Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH,
vertreten durch die Geschäftsführerin Barbara S. [REDACTED],
K. [REDACTED] platz [REDACTED], D. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Karl Horst M. [REDACTED],
 2. Ingrid M. [REDACTED] geb. G. [REDACTED],
- beide wohnhaft T. [REDACTED], L. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juni 1990 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 15. März 1989 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als nicht schon durch Beschluß vom 1. März 1990 über die Revision entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 19. September 1986 verkauften die Beklagten der Klägerin ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück unter Ausschluß jeder Gewährleistung. Der Kaufpreis betrug 720.000 DM. In dem Kaufvertrag heißt es, daß die Klägerin die ihr bekannten Miet- oder Pachtverhältnisse übernehme und alle Einheiten vermietet seien. Dem Vertrag war eine Liste beigelegt, in



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

welcher die Gewerberäume und Wohnungen sowie die jeweils dafür erzielten Mietzinsbeträge im einzelnen aufgeführt waren.

Die Klägerin hat die Beklagten auf Gewährleistung in Anspruch genommen, weil die Balkone zum Innenhof abbruchreif waren. Sie verlangt hilfsweise Minderung des Kaufpreises um 71.766 DM, weil die im Dachgeschoß vorhandenen Wohnungen baurechtlich nicht genutzt werden dürfen, die Mieter inzwischen ausgezogen seien und ihr dadurch ein Mietausfall von monatlich 664,50 DM, d.h. jährlich 7.974 DM, entstehe.

Die Klage hatte in beiden Instanzen keinen Erfolg. Der Senat hat die Revision nur insoweit angenommen, als das Berufungsgericht den Hilfsanspruch in Höhe von 71.766 DM ab-erkannt hat. Insoweit verfolgt die Klägerin das Klagebegehren weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, die Beklagten hätten nicht zugesichert, daß die in der dem Kaufvertrag beigefügten Liste bezeichneten Wohnungen baurechtlich als solche genutzt werden dürften und daß die Mietzinserträge auf Dauer erzielt werden könnten. Dies hält der revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.

Diese Auslegung verletzt anerkannte Auslegungsgrundsätze, deren Einhaltung das Revisionsgericht ohne entspre-

chende Revisionsrüge allein auf die von den Beklagten erhobene Sachrüge hin zu prüfen hat (Senatsurt. v. 8. Dezember 1989, V ZR 53/88, WM 1990, 423).

Nach gefestigter Rechtsprechung des Senats sind die in einem Kaufvertrag enthaltenen und ausdrücklich zum Gegenstand der Vereinbarungen gemachten Angaben über tatsächlich erzielte Mieterträge als Zusicherung einer Eigenschaft zu verstehen, wenn der Käufer nicht aufgrund besonderer Umstände andere Vorstellungen über den Wert des Kaufgrundstücks hegt, als sie nach der Verkehrsanschauung bei solchen Objekten mit dem zugesicherten Mietertrag verbunden sind (Senatsurteile v. 19. September 1980, V ZR 51/78, NJW 1981, 45, 46 und v. 3. November 1989, V ZR 154/88, WM 1990, 322). Diesen Grundsatz hat das Berufungsgericht nicht beachtet. Der Senat kann die in Rede stehende Klausel jedoch selbst auslegen, weil hierzu tatsächliche Feststellungen nicht mehr in Betracht kommen (BGHZ 65, 107, 112; Senatsurt. v. 24. Juni 1988, V ZR 49/87, NJW 1988, 2878, 2879). Sie erfüllt den Tatbestand der Zusicherung, weil besondere Umstände, die eine andere Auslegung rechtfertigen könnten, nicht vorliegen. Nach der Liste beläuft sich die Summe der jährlichen Bruttomieteinnahmen auf einen Betrag, der in dem Maklerexposé ausdrücklich zum Kaufpreis in Beziehung gesetzt war mit dem Bemerken, daß man "ein Anlageobjekt zur neunfachen Jahresnettomiete" erwerbe.

Hat aber ein Verkäufer Mieteinnahmen zugesichert, so erstreckt sich die Zusicherung nicht nur darauf, daß die im einzelnen aufgeführten Beträge im Zeitpunkt des Gefahrüber-

gangs tatsächlich gezahlt werden, sondern ihrem objektiven Erklärungswert nach auch darauf, daß die Mieten erzielt werden dürfen. Der Käufer kann eine solche Zusicherung nämlich nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte nur dahin verstehen, daß es sich bei den angegebenen Mieteinnahmen um Erträge handelt, die aus einer zulässigen Vermietung erzielt werden. Denn Grundlage für die bei dem Kauf eines Mietshauses bedeutsame Bemessung der Ertragsfähigkeit und damit für die Wertschätzung des Grundstücks können in der Regel nur solche Einnahmen sein, die aus einer baurechtlich zulässigen Vermietung herrühren, es sei denn, der Käufer wäre darüber aufgeklärt worden, daß es sich um Einnahmen aus rechtlich unzulässiger Nutzung handelt. Nur in diesem Fall kann der Käufer vor Abschluß des Kaufvertrages entscheiden, ob er das mit dem Erwerb verbundene, die Erreichung des Vertragszwecks erheblich gefährdende Risiko des Wegfalls von Mieteinnahmen bei unzulässiger Nutzung übernehmen will (vgl. Senatsurt. v. 2. Dezember 1988, V ZR 91/87, NJW 1989, 1795 - Kostenmiete).

Die Beklagten haben die Klägerin nicht darauf hingewiesen, daß die Räume im Dachgeschoß zu Wohnzwecken nicht genutzt werden dürfen. Ob sie hieran ein Verschulden trifft, ist für den Inhalt der Zusicherung unerheblich. Diese enthält daher auch die Erklärung, daß die Mieteinnahmen aus einer zulässigen Vermietung stammen.

Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zwecks der für eine Kaufpreisminderung nach § 472 BGB erforderlichen Feststellungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel