

13

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 143/81

URTEIL

Verkündet am

25. Juni 1982

H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gesellschaft für V [REDACTED] mbH, vertreten durch
den Geschäftsführer Günter R [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],
Bad S [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]

g e g e n

Wilfriede L [REDACTED] geb. D [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED],
B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof.Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 30. März 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte errichtete das "A[REDACTED]hotel am K[REDACTED]" in Bad S[REDACTED]. Das Objekt liegt in einem im Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich, in dem nur Gebäude als zulässig angesehen werden, deren überwiegende Bestimmung Kurzwecken dient. Die Baugenehmigung wurde für ein Hotel mit 56 Hotelsuiten erteilt.

Die Klägerin und ihr inzwischen verstorbener - von ihr allein beerbter - Ehemann schlossen am 2. November 1978 mit der Beklagten hinsichtlich einer Hotelsuite einen notariellen Kaufvertrag über Teileigentum. Nach § 1 des Ver-

- 3 -

trages kauften sie einen Miteigentumsanteil von 155/10 000 für die Suite Nr. 52 und von 12/10 000 für den Abstellplatz Nr. 52 zu einem Gesamtkaufpreis von 277 000 DM. Auf den Kaufpreis sind 141 270 DM gezahlt worden. Davon hat die beurkundende Notarin eine Hebegebühr von 299,71 DM einbehalten.

Noch vor Abschluß des Kaufvertrages hatte die Stadt Bad S [REDACTED] die Beklagte in einem Schreiben vom 24. August 1978 darauf hingewiesen, daß der Verkauf von Eigentums-Appartements möglicherweise bauordnungsrechtliche Folgen haben könne. In den Kaufvertrag vom 2. November 1978 wurde daraufhin folgender § 21 aufgenommen:

"Dem Käufer ist bekannt, daß die gekaufte Suite in der Zeit, wenn die Eigennutzung nicht ausgeübt wird, zur Vermietung an Kurgäste anzubieten ist. Die Verkäuferin hat mit dem M [REDACTED] S [REDACTED] hotel in Bad S [REDACTED] eine Vereinbarung getroffen, wonach das M [REDACTED] S [REDACTED] hotel bereit ist, die Vermietung zu vermitteln. In diese Vereinbarung kann der Käufer eintreten."

Nach Abschluß des Kaufvertrages wies die Stadt Bad S [REDACTED] die Klägerin und deren Ehemann (im folgenden: Käufer) mit Schreiben vom 26. September 1979 darauf hin, daß eine dauernde Nutzung der Wohnung als Eigentümer oder Mieter nicht zulässig sei. Die Stadt sei gezwungen, die zulässige Nutzung der Suite mit allen rechtlichen Mitteln durchzusetzen.



Die Käufer forderten daraufhin von der Beklagten den bereits bezahlten Kaufpreisanteil zurück; sie lehnten die Übernahme der fertiggestellten Suite ab.

Mit der Klage verlangt die Klägerin die bereits geleistete Zahlung zurück. Das Landgericht hat der Klage - bis auf einen Teil der geltend gemachten Zinsen - stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt sie den Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Die Beklagte hat in der Revisionsinstanz der Stadt Bad S [REDACTED] den Streit verkündet.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Beklagte aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen Verschuldens bei Vertragsschluß für verpflichtet angesehen, der Klägerin die geleisteten Kaufpreistraten zurückzuzahlen. Es hat zur Begründung u.a. ausgeführt, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, die Käufer vor oder bei Abschluß des Kaufvertrages über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck für die Käufer hätten vereiteln können und daher für den Kaufentschluß von wesentlicher Bedeutung gewesen seien. Ein für den Vertragsschluß bedeutsamer Umstand sei die Möglichkeit der Nutzung der zu erwerbenden Suite gewesen. Die Beklagte habe die Käufer jedoch nicht genügend darüber aufgeklärt, daß die Suite von den Erwerbern selbst nicht auf

Dauer als Wohnung genutzt werden dürfe. Diese Verletzung der Aufklärungspflicht sei auch schuldhaft erfolgt. Die Beklagte hätte bei Beobachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt erkennen können und müssen, daß eine Dauernutzung mit der nach den Bauvorschriften zulässigen Nutzung nicht in Einklang zu bringen gewesen sei.

II.

Die hiergegen von der Revision vorgebrachten Bedenken führen zur Aufhebung des Berufungsurteils:

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Gewährleistungsvorschriften der §§ 459 ff BGB der Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches aus Verschulden bei Vertragsschluß vor dem Gefahrübergang nicht entgegenstehen (vgl. BGHZ 34, 32; 60, 319; Senatsurteil vom 12. Dezember 1980, V ZR 168/78, NJW 1981, 1035; BGB-RGRK 12. Aufl. § 459 Rdn. 29; Staudinger/Honsell, BGB 12. Aufl. Vorbem. zu § 459 Rdn. 12).

2. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch angenommen, daß bei Vertragsverhandlungen, in denen die Beteiligten entgegengesetzte Interessen verfolgen, die Pflicht besteht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck (des anderen) vereiteln können und daher für seinen Entschluß von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (vgl. Senatsurteil vom 2. März 1979, V ZR 157/77, NJW 1979, 2243 m.w.N.). Die schuldhafte Verletzung einer derartigen Aufklärungspflicht, die für den Abschluß des Kaufvertrages

kausal war, gibt den Käufern das Recht, so gestellt zu werden, wie sie ohne Pflichtverletzung gestanden hätten. Hätten die Kläger bei Kenntnis der für die Willensentschließung bedeutsamen Umstände den Kaufvertrag nicht geschlossen, so können sie Rückgängigmachung des Vertrages und Rückzahlung der bereits gezahlten Kaufpreistraten verlangen.

3. Dem Berufungsgericht sind jedoch bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen für einen Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß erfüllt sind, Rechtsfehler unterlaufen, die zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führen:

a) Fraglich kann schon sein, ob die Beklagte den Käufern gegenüber im Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine Aufklärungspflicht verletzt hat. Die Angaben der Beklagten in ihrem den Käufern übergebenen Prospekt,

"Der Appartement-Residenz-Bewohner findet die richtigen Bedingungen vor für seine ganz persönlichen Ansprüche. Wann immer er will: das ganze Jahr über. Oder nur an Wochenenden. Oder in den Ferien mit der ganzen Familie. ..."

stimmen mit der im Bebauungsplan zugelassenen Nutzung von im Sondergebiet errichteten Gebäuden ("... nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bestimmung Kurzwecken dient ...") sowie mit den Erläuterungen in der zum Bestandteil des Bauscheines der Stadt Bad S [REDACTED] vom 4. November 1977 gemachten Baubeschreibung ("Hotel mit ... 56 Hotelsuiten ... Das gegenüber einem Hotelzimmer großzügige Angebot trägt den Ansprüchen eines gewissen Gästekreises Rechnung, der

die normale Kurdauer von drei bis vier Wochen überschreitet ...") nicht überein. Eine Nutzung als Dauerwohnung kann einer überwiegenden Bestimmung der Gebäude zu Kurzwecken oder der Charakterisierung der Anlage als Hotel entgegenstehen. Andererseits hat die Beklagte aber den von der Stadt Bad S[REDACTED] im Schreiben vom 24. August 1978 geäußerten Bedenken gegen den Verkauf von Eigentums-Appartements Rechnung getragen. Die Stadt weist in dem Schreiben nämlich auf den Inhalt des Bebauungsplanes für den Bereich des Bauvorhabens hin und hebt hervor, daß nur Gebäude zulässig seien, deren überwiegende Bestimmung Kurzwecken diene. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß nach der erteilten Baugenehmigung ein Hotel als Beherbergungsbetrieb errichtet werden durfte. Am Schluß des Schreibens wird der Beklagten dann aufgegeben, zur Sicherung der ordnungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens in den mit den Erwerbern der Eigentums-Appartements geschlossenen Verträgen ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß unter Vermeidung bauordnungsrechtlicher Sanktionen die Appartements für die Zeit, in der sie nicht vom Erwerber genutzt werden, zur Vermietung zur Verfügung zu stellen sind. Dieser Forderung ist die Beklagte im Vertrag mit der Klägerin und deren Ehemann nachgekommen. § 21 des Kaufvertrages enthält u.a. den Satz: "Dem Käufer ist bekannt, daß die gekaufte Suite in der Zeit, wenn die Eigennutzung nicht ausgeübt wird, zur Vermietung an Kurgäste anzubieten ist." Ob die Beklagte darüber hinaus den Käufern näher erläutern mußte, daß ein Wohnungseigentum ihnen nicht übertragen werden konnte, erscheint fraglich. Eine Eigennutzung der Käufer war nach dem Schreiben der Stadt Bad S[REDACTED] vom 24. August 1978 nicht ausgeschlossen; die geforderte Vermietung zu Kurzwecken außerhalb der Eigennutzung war vertraglich sichergestellt.

Die Bedenken gegen eine über § 21 des Vertrages hinausgehende Aufklärungspflicht werden noch verstärkt, wenn man den bestrittenen und unter Beweis gestellten Vortrag der Beklagten (den das Berufungsgericht unterstellt hat) berücksichtigt, die Käufer hätten vor Vertragsschluß erklärt, eine andere Eigentumswohnung beziehen und die Suite vermieten zu wollen. Wenn damit eine Vermietung an Kurgäste gemeint gewesen sein sollte, würde diese Art der Nutzung der Hotelsuite durch die Käufer den Anforderungen des Bebauungsplanes, der Baugenehmigung und dem Schreiben der Stadt Bad S. [REDACTED] vom 24. August 1978 nicht widersprechen. Daß die Stadt Bad S. [REDACTED] nach Vertragsschluß Forderungen hinsichtlich der Nutzung der verkauften Suite erhoben hat, die über die im Schreiben vom 24. August 1978 verlangte, als § 21 in den Kaufvertrag aufgenommene und nach Darstellung der Beklagten mit der Stadt abgesprochene Klausel hinausgehen, ist für die auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses bezogene Aufklärungspflicht ohne Bedeutung.

b) Auch die Kausalität zwischen der vom Berufungsgericht angenommenen Verletzung einer Aufklärungspflicht und dem Vertragsschluß hätte einer Prüfung bedurft. Wenn die Käufer - wie das Berufungsgericht unterstellt - erklärt haben, sie selbst wollten eine Eigentumswohnung beziehen und die Suite - möglicherweise an Kurgäste - vermieten, kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, die Käufer hätten bei einem Hinweis auf den Inhalt des Bebauungsplanes, der Baugenehmigung und des Schreibens der Stadt Bad S. [REDACTED] vom 24. August 1978 den Kaufvertrag nicht abgeschlossen. Dem Berufungsurteil sind etwaige Überlegungen des Berufungsgerichtes zur Kausalität zwischen einer Pflichtverletzung und dem Vertragsschluß jedoch nicht zu entnehmen.

c) Das Berufungsurteil enthält auch keine Ausführungen darüber, ob noch ein Verschulden der Beklagten angenommen werden kann, wenn die zulässige Nutzung der Hotelsuite mit den von den Käufern vor Vertragsschluß geäußerten Nutzungsabsichten übereinstimmt und wenn die Verkäuferin den Wunsch der Stadt Bad S. im Vertrag mit den Käufern Rechnung getragen hat.

Da die Sache vor einer Entscheidung noch weiterer tatrichterlicher Prüfungen bedarf, ist der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Vogt

Räfle