

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

10

BGB §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 1

Werden in einem Grundstückskaufvertrag die Mieterträge aufgeführt und zum Gegenstand der Vereinbarung gemacht, dann spricht dies nur dann nicht für eine vertragsmäßige Zusicherung, wenn der Käufer aufgrund besonderer Umstände andere Vorstellungen über den Wert des Grundstücks hegt, als sie nach der Verkehrsanschauung bei solchen Objekten mit dem zugesicherten Mietertrag verbunden werden (Bestätigung des Senatsurteils vom 19. September 1980, V ZR 51/78, NJW 1981, 45).

BGH, Urt. v. 3. November 1989, - V ZR 154/88 - Hanseatisches
OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

10

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 154/88

URTEIL

Verkündet am:
3. November 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Sven H [REDACTED] - H [REDACTED] , S [REDACTED] A [REDACTED] 15, H [REDACTED] ,

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Horst B [REDACTED] , L [REDACTED] straße 37, H [REDACTED] ,

Kläger und Revisionsbeklagter,

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

WII

10

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. November 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 25. Mai 1988 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als nicht schon durch den Teilannahmebeschluß des Senats vom 18. Mai 1989 über die Revision entschieden worden ist.
2. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 22, vom 23. Januar 1987 teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 62.700 DM nebst 4 % Zinsen seit 23. Juli 1985 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen und die Berufung zurückgewiesen.

3. Die Kosten der Vorinstanzen hat der Beklagte zu 53,5 % und im übrigen der Kläger zu tragen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die in dem Revisionsverfahren entstandenen Gerichtskosten fallen zu 82 % dem Kläger und im übrigen dem Beklagten zur Last; die außergerichtlichen Kosten hat zu 74 % der Beklagte und im übrigen der Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 14. Dezember 1984 verkaufte der Beklagte dem Kläger ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück in H[REDACTED] für 330.000 DM. Der Kläger übernahm die Rechte und Pflichten aus den Mietverhältnissen, die sich aus einer der Urkunde als Anlage beigefügten "Mietaufstellung" ergaben, welche ausdrücklich zum Bestandteil des Vertrages gemacht wurde. Für den Eingang der Mietzahlungen übernahm der Beklagte keine Gewähr. In der "Mietaufstellung" sind außer den Räumlichkeiten und den Mieten auch die nach dem Stande vom 12. Dezember 1984 gezahlten Mieten aufgeführt. Danach betrugen die Mieteinnahmen "netto kalt gesamt/mtl." 2.592,57 DM, also jährlich 31.110,84 DM. Der Kläger verlangt Minderung des Kaufpreises um 117.228,47 DM mit der Behauptung, der Beklagte habe ihm eine falsche "Nettokaltmiete" zugesichert.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat den Beklagten zur Zahlung von 84.975 DM nebst Zinsen verurteilt. Die Revision hat der Senat nur insoweit angenommen, als der Beklagte zur Zahlung eines

Betrages von mehr als 62.700 DM nebst Zinsen verurteilt worden ist. In diesem Umfang verfolgt der Beklagte seinen Klagabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte habe eine Kaltmiete von jährlich 31.110,84 DM zugesichert. Tatsächlich seien aber nur 22.552,16 DM vereinnahmt worden, weil die als "Kaltmiete" bezeichneten Beträge wenigstens teilweise Bruttomieten gewesen seien, welche die Mietnebenkosten bereits eingeschlossen hätten. Die Nebenkosten beliefen sich insgesamt auf 13.594,96 DM, die gesamte Bruttomiete auf 36.147,12 DM. Daraus ergebe sich aufgrund des eingeholten Sachverständigengutachtens eine Minderung des Kaufpreises um 84.975 DM.

Diese Berechnung hält der rechtlichen Prüfung nicht stand.

II.

Zutreffend sieht das Berufungsgericht allerdings in dem Mietertrag eines Hausgrundstücks eine zusicherungsfähige Eigenschaft (st. Rspr. des Senats, vgl. Urt. v. 8. Februar 1980, V ZR 174/78, NJW 1980, 1456 und v. 2. Dezember 1988, V ZR 91/87, WM 1989, 579). Dies wird von der Revision auch nicht in Zweifel gezogen.

Rechtsfehlerfrei legt das Berufungsgericht den Kaufvertrag dahin aus, daß der Beklagte darin eine bestimmte Kaltmiete zugesichert hat. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision sind unbegründet. Die Auslegung ist möglich. Sie verletzt weder Denkgesetze noch Erfahrungssätze und übergeht auch nicht wesentlichen Streitstoff.

Der zur Zeit des Vertragsabschlusses tatsächlich aus einem Hausgrundstück gezogene Nutzen gilt nach der Verkehrsanschauung als ein sicherer Maßstab und als eine der wichtigsten Grundlagen für die Ertragsfähigkeit und damit für die Wertschätzung des Grundstücks. Werden die tatsächlich erzielten Mieterträge in einem Grundstückskaufvertrag aufgeführt und ausdrücklich zum Gegenstand der Vereinbarungen gemacht, dann spricht dies nur dann nicht für eine vertragsmäßige Zusicherung, wenn der Käufer aufgrund besonderer Umstände andere Vorstellungen über den Wert des Kaufgrundstücks hegt als die nach der Verkehrsanschauung bei solchen Objekten mit dem zugesicherten Mietertrag verbundenen (Senatsurt. v. 19. September 1980, V ZR 51/78, NJW 1981, 45, 46). Derartige besondere Umstände hat die Revision nicht aufgezeigt. Den von ihr in Bezug genommenen Hinweis in der Mietaufstellung "Stand vom 12.12.1984 gem. Übermittlung der Hausverwaltung Herr B [REDACTED]" hat das Landgericht, dem das Berufungsgericht insoweit in vollem Umfang gefolgt ist, berücksichtigt und dahin gewürdigt, daß er der Annahme einer Zusicherung nicht entgegenstehe. Diese Würdigung läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Der Hinweis zwingt insbesondere nicht zu der Annahme, der Beklagte habe damit zum Ausdruck bringen wollen, daß er für die Richtigkeit der Mietaufstellung nicht eintreten wolle. Der Hinweis konnte im Gegenteil

sogar den Eindruck besonderer Sachkunde und Zuverlässigkeit erwecken, indem er auf die mit der Abwicklung der Mietverhältnisse betraute Hausverwaltung als Quelle für die Angaben in der Aufstellung verweist.

Ohne Erfolg wendet sich die Revision auch dagegen, daß das Berufungsgericht bei der Berechnung der Minderung hinsichtlich des wirklichen Werts des Grundstücks von einer Bruttomiete von 36.147,12 DM und nicht von 44.263,47 DM ausgegangen ist. Denn nach dem Gutachten des Sachverständigen waren bei Vertragsabschluß keine konkreten Anhaltspunkte für die Erzielbarkeit höherer Mieten gegeben. Die Behauptung des Beklagten in der Klageerwidernng, der Kläger habe schon ab 1. Januar 1985 sämtliche Betriebskosten anteilig auf die im Kaufvertrag angegebenen Mieterträge aufgeschlagen, war unsubstantiiert, nachdem er die Bruttomieteinnahmen per 31. Dezember 1984 selbst noch mit 34.257,96 DM beziffert und die behaupteten Betriebskosten von jährlich 13.152,63 DM bestritten hatte.

Andererseits ist es entgegen der Annahme des Revisionsbeklagten nicht verfahrensfehlerhaft, daß das Berufungsgericht bei der Gaststätte im Hinblick auf die auch von dem Revisionsbeklagten ab Jahresende für möglich gehaltene Mieterhöhung von einer realisierbaren höheren Mieteinnahme ausgegangen ist.

Das angefochtene Urteil ist jedoch insoweit fehlerhaft, als das Berufungsgericht bei der Ermittlung des wirklichen Verkehrswertes anhand des eingeholten Sachverständigengutachtens den errechneten Renditewert von 212.203,25 DM um

12,5 %, d.h. um 26.525,41 DM, und nicht entsprechend den Ausführungen des Sachverständigen um 12,5 % des Sachwertes von 385.052,09 DM, d.h. um 48.131,51 DM, erhöht hat und damit zu einem falschen wirklichen Verkehrswert gelangt. Dagegen trifft es - anders als der Revisionsbeklagte meint - zu, daß der von dem Berufungsgericht angenommene höhere Mietertrag aus der Gaststätte nur bei der Berechnung des wirklichen Verkehrswertes in Ansatz zu bringen ist und nicht auch bei dem hypothetischen Verkehrswert. Ist nämlich bei dem Verkauf eines Hauses ein falscher Mietertrag zugesichert worden, so kann der für die Minderung des Kaufpreises nach § 472 BGB maßgebliche Wert der Sache in mangelfreiem Zustand nur anhand der zugesicherten Mieten ermittelt werden. Zugesichert war hier aber (nur) eine Nettomiete von jährlich 31.110,84 DM.

Soweit das Urteil danach aufzuheben ist, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen nicht erforderlich sind und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Erhöht sich der von dem Berufungsgericht angenommene Renditewert von 212.203,25 DM um 12,5 % des Sachwertes, d.h. um 48.131,51 DM, so beläuft sich der wirkliche Verkehrswert auf 260.334,76 DM. Dies entspricht rd. 81 % des sich aufgrund der Zusicherung ergebenden hypothetischen Verkehrswertes von 321.500 DM, so daß die Minderung rd. 19 % des Kaufpreises von 330.000 DM, mithin 62.700 DM beträgt. Das

Urteil ist daher im Umfang der Revisionsannahme aufzuheben
und die Klage insoweit abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Linden

Räfle

Wenzel

Tropf