

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

WohnungseigentumsG §§ 1, 3, 6

Wohnungseigentümer können untereinander die Größe ihrer Miteigentumsanteile ohne Änderung des damit verbundenen Sondereigentums ändern. Nach dem Gesetz bedarf es dazu nicht der Mitwirkung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten. Befinden sich mehrere Eigentumswohnungen in einer Hand, kann der Eigentümer allein eine entsprechende Änderung vornehmen.

BGH, Urteil vom 18. Juni 1976 - V ZR 156/75 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 156/75

URTEIL

Verkündet am

18. Juni 1976

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Elektromaschinenbaumeisters Erich R. [REDACTED],
M. [REDACTED]-S. [REDACTED], K. [REDACTED]weg,
2. seiner Ehefrau Ursula R. [REDACTED] geb. R. [REDACTED]
ebenda wohnhaft,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

den Schlossermeister Karl-Heinz F. [REDACTED], M. [REDACTED]-
B. [REDACTED], von B. [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 1975
durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter
Offterdinger, Dr. Grell, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 9. Juni 1975 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war Eigentümer eines Grundstücks am K██████weg in M██████-S██████, auf dem er zwei Wohngebäude errichtete. Durch Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 3. April 1973 teilte er das Eigentum an dem Grundstück zum Teil in Wohnungseigentum, zum Teil in Teileigentum auf (16 Eigentumswohnungen, 4 Garagen, 1 Hobbyraum-Einheit).

Mit notariellem Vertrag vom selben Tag verkaufte er die im zweiten Obergeschoß links des Hauses I gelegene, mit einem Miteigentumsanteil von 5738/100000 verbundene Wohnung an die Beklagten, die außerdem noch eine Garage erwarben. Die Beklagten haben die Wohnung



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

am 1. Mai 1973 bezogen. Ihre Eintragung als Wohnungseigentümer im Grundbuch ist bisher nicht erfolgt.

In dem Kaufvertrag haben sich die Beklagten u.a. verpflichtet, in Anrechnung auf den Kaufpreis von 99 100 DM von einer auf dem Grundstück lastenden Gesamthypothek einen Teilbetrag von 33 000 DM zu übernehmen und insoweit ab 1. April 1973 für Zinsen und Nebenleistungen aufzukommen. Die entsprechenden Zahlungen sind von den Beklagten in der Folgezeit jedoch nicht geleistet worden, vielmehr hat diese der Kläger erbracht, und zwar für den Zeitraum vom 1. April 1973 bis 30. September 1973 in Höhe von 1 815 DM, für den Zeitraum vom 1. Oktober 1973 bis 31. Dezember 1974 in Höhe von 3 877,50 DM.

Der Kläger nimmt die Beklagten auf Erstattung dieser Beträge in Anspruch. In erster Instanz war sein Klagantrag auf Zahlung von 1 815 DM, in der zweiten Instanz darüber hinaus auf Zahlung von 3 877,50 DM, jeweils nebst Zinsen, gerichtet.

Die Beklagten halten den Klaganspruch für nicht begründet; sie leiten dies aus folgendem weiteren Sachverhalt her:

Im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags lagen noch kein Aufteilungsplan nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG und keine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Nr. 2 dieser Vorschrift vor. Eine Bescheinigung im Sinn des § 7 Abs. 4 WEG i.V.m. § 59 WEG und Nr. 6 und 7 der Richtlinien des Bundesministers für Wohnungsbau vom 3. August 1951 (BANz Nr. 152) wurde auf der Grundlage des Planes, den der Kläger seiner Teilungserklärung vom 3. April 1973

zugrundegelegt hatte, auch danach nicht erteilt. Es kam deshalb in der Folgezeit zu einer Änderung der vom Kläger beabsichtigten Aufteilung dahin, daß einmal die im Kellergeschoß vorgesehene Hobbyraum-Einheit entfiel und der entsprechende Platz den zu den einzelnen Eigentumswohnungen gehörenden Kellern zugeschlagen wurde, und daß zum andern die über der Wohnung der Beklagten liegenden Räume im Dachgeschoß, die als eine der 16 Eigentumswohnungen vorgesehen waren und im Zeitpunkt des Einzugs der Beklagten auch als Wohnung benutzt wurden, nunmehr als Hobbyraum-Einheit ausgewiesen wurden. Für diese neue Aufteilung ist eine Bescheinigung im Sinn der vorerwähnten Bestimmungen erteilt worden. Am 1. März 1974 nahm der Kläger eine entsprechende Änderung seiner Teilungserklärung vom 3. April 1973 vor; dabei wurden - in Aufteilung des Miteigentumsanteils, der mit dem ursprünglich vorgesehenen Hobbyraum-Sondereigentum im Keller verbunden sein sollte - die den einzelnen Eigentumswohnungen zugeordneten Miteigentumsanteile von ihm erhöht und der auf die an die Beklagten verkaufte Wohnung entfallende Miteigentumsanteil auf 5892/100000 festgelegt. Die Wohnungsgrundbücher sind entsprechend der geänderten Teilungserklärung angelegt worden.

Mehrere der übrigen Eigentumswohnungen sind - nach Anpassung der Kaufverträge an die Änderung der Teilungserklärung - inzwischen in das Eigentum der jeweiligen Käufer übergegangen. Die Beklagten dagegen haben der Aufforderung des Notars, einer Änderung des Kaufvertrags zuzustimmen, keine Folge geleistet.

Die Beklagten berufen sich auf Nichtigkeit des Kaufvertrags, da dieser auf eine objektiv unmögliche Leistung des Klägers gerichtet gewesen sei und nicht alle Vereinbarungen in der vorgeschriebenen Form beurkundet worden seien. Sie haben ferner den Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten, hilfsweise mit Schadensersatzansprüchen aufgerechnet und schließlich ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag weder nichtig nach § 306 BGB oder §§ 313, 125 BGB noch durch die Anfechtungserklärung der Beklagten vernichtet worden.

1. a) Was die Frage betrifft, ob der Vertrag auf eine (von Anfang an) unmögliche Leistung gerichtet ist (§ 306 BGB) so gehen, wie das Berufungsgericht feststellt, zwar beide Parteien davon aus, daß der Kläger im Hinblick auf die

neue Raumaufteilung in den beiden Häusern und die geänderte Teilungserklärung den Beklagten nicht den vertraglich vorgesehenen Miteigentumsanteil von 5738/100000 übertragen könne, sondern nur einen solchen von 5892/100000. Dieser Auffassung könne, so meint das Berufungsgericht, jedoch nicht gefolgt werden. Denn da nicht nur das an die Beklagten verkaufte Wohnungseigentum, sondern - zumindest - auch noch das Wohnungs- oder Teileigentum an der (jetzt) im Dachgeschoß liegenden Hobbyraum-Einheit im Eigentum des Klägers stehen, könne der Kläger die zu diesen beiden Sondereigentums-Einheiten gehörenden beiden Miteigentumsanteile - auch jetzt noch - so verändern, nämlich den der Hobbyraum-Einheit zugeordneten Anteil so vergrößern, daß für die Wohnung der Beklagten ein Miteigentumsanteil von 5738/100000 verbleibe. Dies ergebe sich aus folgenden Erwägungen:

Das Wohnungseigentumsgesetz schreibe kein bestimmtes - etwa an Wert oder Umfang des Sondereigentums orientiertes - Verhältnis zwischen dem Sondereigentum und dem damit verbundenen Miteigentumsanteil vor. In Rechtsprechung und Literatur werde es daher für zulässig gehalten, durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer untereinander die Miteigentumsanteile anderweitig als zunächst geschehen festzulegen, sofern nur jedes Sondereigentum überhaupt mit einem Miteigentumsanteil verbunden bleibe. Sei aber eine derartige Inhaltsänderung des Wohnungseigentums durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer möglich, so müsse es auch statthaft sein, daß ein Eigentümer, dem das Sondereigentum an mehr als einer Raumeinheit zustehe, seine hierzu gehörenden Miteigentumsanteile selbst verändere, nämlich in dem Sinn, daß der eine

Miteigentumsanteil vergrößert und der andere entsprechend verkleinert werde. Einer Mitwirkung oder Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedürfe es dabei nicht, da weder deren Sondereigentum noch deren Miteigentumsanteil betroffen werde.

b) Die Revision bekämpft ohne Erfolg die Ansicht, die Voraussetzungen des § 306 BGB seien hier nicht gegeben.

Soweit sie geltend macht, der Kläger könne nach den Ausführungen des Berufungsgerichts den geschlossenen Vertrag unstreitig nicht erfüllen, das Berufungsgericht wolle dies aber deshalb nicht gelten lassen, weil der Kläger den Vertrag so verändern könnte, daß er ihn erfüllen könnte, versteht sie das Berufungsgericht falsch: dieses hat sich nicht damit befaßt und brauchte dies von seinem Standpunkt aus auch nicht zu tun, ob der Kläger - wie er selbst dies allerdings für sich in Anspruch nimmt - von den Beklagten eine Änderung des mit ihnen abgeschlossenen Kaufvertrags verlangen könnte (oder ob er gar einseitig diesen Vertrag ändern könnte); vielmehr hält es den Kläger, weil ihm das Sondereigentum an mehr als einer Wohnung zustehe, für berechtigt, eine inhaltliche Änderung seiner Eigentumsrechte in der Richtung herbeizuführen, daß er den Kaufvertrag so wie vereinbart erfüllen könnte. Damit geht auch die Rüge der Revision ins Leere, das Berufungsgericht hätte die Beklagten nicht für verpflichtet halten dürfen, einer Vertragsänderung zuzustimmen. Da im übrigen das Berufungsgericht seinen - dem Klagantrag entsprechenden - Urteilsausspruch lediglich auf andere rechtliche Überlegungen

stützt als sie vom Kläger vorgebracht worden sind, kann die Revision auch nicht mit der Rüge gehört werden, es habe dem Kläger nicht etwas zugesprochen werden dürfen, was er gar nicht verlangt habe.

Daß wegen der Vereinbarung eines Miteigentumsanteils von 5738/100000 in dem zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag dieser nicht auf eine (anfänglich) unmögliche Leistung im Sinn des § 306 BGB gerichtet war, folgt bereits daraus, daß, wie das Berufungsgericht zu Recht betont hat, das Wohnungseigentumsgesetz kein bestimmtes Verhältnis zwischen dem Sondereigentum und dem damit verbundenen Miteigentumsanteil vorschreibt, also insbesondere auch keine Entsprechung zwischen dem Wert der einzelnen Wohnungen und dem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum verlangt. Zwingend ist im Hinblick auf den Inhalt des Wohnungseigentums und des Teileigentums, wie er in § 1 Abs. 2 und 3 WEG bestimmt wird, nur, daß mit jedem Sondereigentum ein - in welcher Größenordnung auch immer sich bewogender - Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum verbunden ist und - wie auch durch § 6 WEG sichergestellt wird - bleibt. Wie dagegen das Verhältnis zwischen Sondereigentum und Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum festgelegt wird und welche Gesichtspunkte dabei berücksichtigt werden, hat das Gesetz der freien Bestimmung durch die Wohnungseigentümer überlassen (BayObLGZ 1958, 263 = NJW 1958, 2116; OLG Celle, Rpfleger 1974, 267; Weitnauer/Wirths, WEG 5. Aufl. § 16 Rdn. 1; Bärman, WEG 3. Aufl. § 3 Rdn. 35; Palandt/Degenhart, BGB 35. Aufl. WEG § 3 Anm. 1 a). Damit steht auch die Entstehungsgeschichte

des Gesetzes insoweit in Einklang, als die Regierungsbegründung zwar eine Übereinstimmung des Beteiligungsverhältnisses am gemeinschaftlichen Eigentum mit dem Verhältnis des Wertes der Sondereigentumsrechte als wünschenswert bezeichnet, aber gleichzeitig hervorhebt, daß dies ohnehin so sehr im Interesse der Wohnungseigentümer selbst liegen dürfte, daß man es ihnen überlassen könne, diese Übereinstimmung herbeizuführen (Regierungsbegründung zu dem Entwurf eines Wohnungseigentumsgesetzes, Anmerkung zu § 16, abgedruckt bei Weitnauer/Wirths aaO S. 394, 408).

Bei solcher Rechtslage blieb es ohne unmittelbaren rechtlichen Einfluß, wenn der Kläger die von ihm zunächst beabsichtigte und seiner ersten Teilungserklärung zugrundegelegte räumliche Aufteilung der beiden Gebäude später ändern mußte, um die notwendige behördliche Bescheinigung zu erlangen; auch wenn danach dann der Keller der an die Beklagten verkauften Eigentumswohnung vergrößert werden mußte, brauchte dies nicht auch zu einer Vergrößerung des zu dieser Wohnung gehörenden Miteigentumsanteils zu führen. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern der Vertrag auf eine unmögliche Leistung gerichtet gewesen sein sollte. Auf die vom Berufungsgericht weiter angestellten Überlegungen, ob und auf welche Weise der Kläger den Miteigentumsanteil, wie er nunmehr - auf Grund der vom Kläger selbst herbeigeführten Änderung - im Grundbuch ausgewiesen ist, wieder auf die in dem Kaufvertrag festgelegte Größe zurückführen könnte, braucht deshalb in diesem Zusammenhang nicht eingegangen zu werden (s. dagegen unten unter II. 1.).

2. Soweit das Berufungsgericht eine aus §§ 313, 125 Abs. 1 BGB herzuleitende Nichtigkeit des Kaufvertrags verneint, lassen seine Ausführungen einen Rechtsfehler ebenfalls nicht erkennen.

3. a) Zur Arglistanfechtung der Beklagten (§ 123 BGB) hat das Berufungsgericht ausgeführt:

Die Teilungserklärung des Klägers sei zwar, wie der Kläger gewußt habe, bei Vertragsschluß noch nicht wirksam gewesen. Es erscheine aber bereits fraglich, ob der Kläger die Beklagten durch den unterlassenen Hinweis auf diesen Umstand getäuscht habe, da die Teilungserklärung, wie dies in dem Kaufvertrag zum Ausdruck gekommen sei, vom gleichen Tage wie der Kaufvertrag stammte, also noch gar nicht wirksam sein konnte. Jedenfalls hätten die Beklagten weder konkret dargelegt noch unter Beweis gestellt, daß der Kläger überhaupt die Möglichkeit in Betracht gezogen habe, die Teilungserklärung könnte nicht wirksam werden und es könnten sich noch Verschiebungen hinsichtlich der Miteigentumsanteile ergeben sowie eine Änderung der vorgesehenen Nutzungsbestimmung der über der Wohnung der Beklagten befindlichen Räume notwendig werden. Nur wenn der Kläger diese Möglichkeit bedacht und in Kauf genommen hätte, käme eine arglistige Täuschung überhaupt in Betracht.

b) Die Revision rügt hierzu, das Berufungsgericht hätte prima facie davon ausgehen müssen, daß der Kläger gewußt habe, daß "eine Teilungserklärung noch nicht genehmigt war" und daß er dies auch in Betracht gezogen habe.

Diese Rüge geht insoweit an den Ausführungen des Berufungsgerichts (BU S. 12) vorbei, als dieses nicht in

Zweifel gezogen hat, daß die Teilungserklärung noch nicht wirksam und dies dem Kläger auch bekannt war. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang Verletzung des § 286 ZPO gerügt hat, zeigt sie kein Vorbringen der Beklagten auf, mit dem der Berufungsrichter sich unter Verfahrensverstöß nicht beschäftigt hätte.

II.

Weiter verneint das Berufungsgericht einen Anspruch der Beklagten auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung, der-bei Gültigkeit des Kaufvertrags - eine Befreiung von der aus dem Vertrag resultierenden Zahlungspflicht zur Folge haben könnte.

1. Ein Anspruch nach § 325 BGB wegen nachträglich eingetretener Unmöglichkeit scheidet dabei nach Auffassung des Berufungsgerichts bereits auf Grund der Überlegungen aus, die es im Rahmen der auf § 306 BGB ausgerichteten Prüfung angestellt hat (siehe dazu oben unter I. 1. a). Ein Rechtsirrtum ist entgegen der Meinung der Revision insoweit nicht zu erkennen.

Ausgehend von der oben unter I. 1. b) bejahten Prämisse, daß das Wohnungseigentumsgesetz kein bestimmtes Verhältnis zwischen Sondereigentum und Miteigentumsanteil vorschreibt, ist es in Übereinstimmung mit der auch vom Bayerischen Obersten Landesgericht aaO vertretenen Auffassung für zulässig zu erachten, daß einmal begründetes Wohnungseigentum in der Weise inhaltlich geändert wird, daß die Miteigentumsanteile unter den Wohnungseigentümern geändert werden, ohne

daß auch das mit den Anteilen verbundene Sondereigentum eine Änderung erfährt. Angesichts dessen, daß veräußerliche Rechte nach allgemeinem Grundsatz auch teilweise veräußert werden können, daß weiter durch Vertrag nicht nur Miteigentumsanteile an einem Grundstück einmal begründet, sondern diese Anteile später auch verändert werden können, und daß schließlich - wie § 877 BGB voraussetzt - einmal begründete (sonstige) Rechte an einem Grundstück in ihrem Inhalt geändert werden können, kann aus dem Fehlen einer ausdrücklichen diesbezüglichen Bestimmung im Wohnungseigentumsgesetz nicht entnommen werden, daß bei einmal begründetem Wohnungseigentum eine Inhaltsänderung durch Änderung lediglich des mit dem Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteils nicht zulässig sein soll. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß Sinn und Zweck des Wohnungseigentums dem entgegenstünden (so auch Weitnauer/Wirths, aaO § 3 Rdn. 27; Bärman aaO § 3 Rdn. 35; Pritsch in RGRK 11. Aufl. WEG § 4 Anm. 19; Staudinger/Ring, BGB 11. Aufl. WEG § 6 Rdn. 4; Soergel/Baur, BGB 10. Aufl. WEG § 6 Anm. 2; Palandt/Degenhart aaO WEG § 6 Anm. 1 und § 16 Anm. 1; Henke, NJW 1958, 897; vgl. auch BGHZ 49, 250). Zur Herbeiführung dieser Inhaltsänderung erscheint dabei eine Vereinbarung zwischen den unmittelbar beteiligten Wohnungseigentümern ausreichend (so auch Bärman aaO; vgl. weiter - für den umgekehrten Fall der Übertragung von Teilen des Sondereigentums ohne Veränderung der Miteigentumsanteile - OLG Celle, Rpfleger 1974, 267). Eine Beteiligung auch derjenigen Wohnungseigentümer, deren Miteigentumsquote keine Änderung erfährt, erscheint vor allem deshalb nicht erforderlich, weil hier - anders als im Zusammenhang mit der in BGHZ 49, 250 erörterten Frage der Unterteilung eines Wohnungseigentums - die Änderung der Miteigentumsanteile zu keinem Eintritt weiterer Personen in die Wohnungseigentümergeinschaft führen kann. Daß etwas anderes gilt,

wenn bereits in dem nach § 3 WEG abgeschlossenen Vertrag oder in der nach § 8 WEG abgegebenen Teilungserklärung eine Änderung auch lediglich der Miteigentumsanteile von der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder eines Dritten, etwa des Verwalters, abhängig gemacht worden ist (vgl. dazu BGHZ 49, 250; Weitnauer/Wirths aaO § 12 Rdn. 1 a und 1 b), ist für den vorliegenden Fall unerheblich.

Folgerichtig erübrigt sich dann aber für den Fall, daß die Sonderrechte, hinsichtlich derer eine Veränderung der zugeordneten Miteigentumsanteile herbeigeführt werden soll, sich in der Hand nur einer Person befinden, eine Mitwirkung anderer Personen überhaupt. Was die Form betrifft, in der in diesem Fall die Änderung der Miteigentumsanteile zu erfolgen hat, so erscheint - in Anlehnung an § 8 WEG - eine einseitige Erklärung desjenigen, in dessen Hand sich die mehreren Wohnungs- oder Teileigentumsrechte befinden, gegenüber dem Grundbuchamt als der gebotene Weg.

Der Kläger hat es somit nach wie vor in der Hand, dem an die Beklagten verkauften Wohnungseigentum den dem Vertrag entsprechenden Inhalt zu geben. Die ihm obliegende Leistung ist ihm daher nicht unmöglich geworden.

2. Einen Anspruch der Beklagten auf der Grundlage des § 326 BGB hat das Berufungsgericht verneint, weil sie nicht dargelegt hätten, durch Mahnung und Fristsetzung, verbunden mit einer Ablehnungsandrohung, die Voraussetzungen für einen solchen Anspruch geschaffen zu haben. Entbehrlich sei ein solches Vorgehen im vorliegenden Fall nicht gewesen, weil sich der Kläger nicht etwa endgültig geweigert habe, den Kaufvertrag so wie abgeschlossen zu erfüllen.

Auch in dieser Würdigung tritt ein Rechtsirrtum nicht zutage. Bei der Beurteilung, ob eine Weigerung des Schuldners, nicht vertragsgemäß erfüllen zu können oder zu wollen, endgültig ist, sind strenge Anforderungen zu stellen. Wenn das Berufungsgericht darin, daß der Kläger von den Beklagten verlangt hat, einer Änderung des geschlossenen Vertrages zuzustimmen, und daß er im Rechtsstreit die Auffassung vertreten hat, die Beklagten seien hierzu verpflichtet, eine solche endgültige Erfüllungsverweigerung nicht festzustellen vermocht hat, so läßt dies keinen Rechtsfehler erkennen.

3. Die Revision meint weiter, es "sollte nicht zweifelhaft sein", daß der Kläger aus Verschulden bei Vertragsschluß hafte. Es ist indessen nicht ersichtlich und wird von der Revision nicht dargetan, in welchem der Beurteilung des Revisionsgerichts unterliegenden Sachverhalt sie ein solches Verschulden erkennen zu können glaubt.

III.

1. Soweit das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch der Beklagten nach § 463 BGB verneint hat, können die Angriffe der Revision ebenfalls keinen Erfolg haben.

a) Der Umstand, daß der Kläger den mit der an die Beklagten verkauften Wohnung verbundenen Miteigentumsanteil nachträglich verändert hat, kommt als Grundlage für einen Anspruch nach § 463 BGB schon deshalb nicht in Betracht, weil es sich dabei um keinen Sachmangel handelt.

b) Soweit es sich darum handelt, daß die über der Wohnung der Beklagten gelegenen Räume nicht mehr als Wohnung, sondern als Hobbyraum-Einheit zu dienen bestimmt sind, hat das Berufungsgericht jedenfalls das Vorliegen einer Zusicherung im Sinn des § 463 BGB verneint mit der Begründung, daß eine solche Zusicherung nicht allein schon in der in dem Kaufvertrag enthaltenen Angabe der Anzahl der in dem Gebäude vorgesehenen Wohnungen liege.

Die Revision macht demgegenüber geltend, es müsse im Hinblick darauf, daß bei Vertragsschluß der Teilungsplan den Hobbyraum im Keller vorgesehen und die über der Wohnung der Beklagten liegenden Räume als Wohnräume ausgewiesen habe, die Aufteilung des Gebäudes als solche als zugesichert angesehen werden.

Der Angriff geht fehl. Auch den von der Revision hervorgehobenen Umständen brauchte das Berufungsgericht keine Zusicherung zu entnehmen. Daß die Beklagten außer dem Vertragstext weitere für eine Zusicherung entsprechende Umstände vorgetragen hätten, hat die Revision nicht dargetan.

2. Die Revision rügt schließlich, daß der Gesichtspunkt der Minderung nicht berücksichtigt worden sei. Es ist jedoch nicht ersichtlich und von der Revision nicht dargetan, daß die Beklagten Minderung verlangt hätten und wie sich im übrigen eine Minderung auf die hier eingeklagte Forderung ausgewirkt hätte.

IV.

Die Revision der Beklagten war sonach als ungegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein

Hagen