

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 158/81

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 Hans-Joachim C [REDACTED],
H [REDACTED] Straße [REDACTED], Bad S [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Dieter O [REDACTED],
 2. Christina O [REDACTED] geb. G [REDACTED],
- beide wohnhaft B [REDACTED] weg [REDACTED], G [REDACTED],

Kläger 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 27. April 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

14

- 3 -

Tatbestand

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

Für die Appartements warb die Beklagte u.a. mit einem Prospekt, in welchem es heißt:

"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 den Wochenenden. Oder in den Ferien mit der ganzen Familie..."

In einem Schreiben der Beklagten vom 10. Juli 1978, mit dem der Prospekt den am Erwerb eines Appartements interessierten Klägern übersandt wurde, heißt es darüber hinaus:

"Ein ideales Domizil - auch wenn man an den aktiven Ruhestand denkt. Gleichzeitig erhalten Sie alle Vorteile der sicheren Kapitalanlage, die immobiles Eigentum ausmacht. Auch das könnte für Sie interessant sein: Sie haben die Möglichkeit, dem M-Hotel Ihr Appartement zur Vermietung an M-Gäste zu überlassen."

Bei den sich anschließenden Vertragsverhandlungen wurden die Kläger seitens der Beklagten darauf hingewiesen, daß das Bauobjekt in einem Sondernutzungsgebiet liege und Abschreibungen nach § 7 b EStG sowie ein Erlaß der Grunderwerbsteuer nicht in Betracht kämen.



Durch notariellen "Grundstückskaufvertrag (Teileigentum)" vom 15. Juli 1978 kauften die Kläger sodann von der Beklagten einen Miteigentumsanteil von 92/10 000 für die Suite Nr. 44 und 12/10 000 für den Einstellplatz Nr. 25 zu einem Gesamtkaufpreis von 120 800 DM. Auf Wunsch der Kläger wurde in den Vertrag folgender § 21 aufgenommen:

"Die Käufer beabsichtigen, die Suite nebst Einstellplatz der M. Hotelgesellschaft zur Vermietung an Hotelgäste zu überlassen."

In § 22 wurde dann die Vereinbarung getroffen, daß die Beklagte die Suite "gemäß Sonderpreisliste-Inventar nach M. Standard ausstatten" soll.

Mit Schreiben vom 26. September 1979 teilte die Stadt Bad S. den Klägern mit, die Appartements in dem Hotelobjekt dürften von den Eigentümern nicht als Dauerwohnung genutzt oder vermietet werden. Die Nutzung ausschließlich als Hotel werde mit allen rechtlichen Mitteln durchgesetzt werden.

Die Kläger haben im Schreiben vom 7. November 1979 an die Beklagte mit der Begründung, das Appartement Nr. 44 sei ihnen als Eigentumswohnung ohne Nutzungseinschränkung verkauft worden, den Rücktritt vom Kaufvertrag wegen Täuschung bei den Vertragsverhandlungen erklärt.

Die Beklagte hält die Kläger am Vertrag fest. Mit der Klage begehren die Kläger die Feststellung, daß der Beklagten keine Zahlungsansprüche aus dem notariellen Vertrag

zustehen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat dem Feststellungsbegehren stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Die Beklagte hat in der Revisionsinstanz der Stadt Bad Salzuflen den Streit verkündet.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat dem Feststellungsbegehren stattgegeben, weil die Kläger von der Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsschluß nach § 249 BGB verlangen könnten, so gestellt zu werden, wie sie vor Abschluß des Vertrages gestanden hätten. 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 Kläger jedoch nicht genügend darüber aufgeklärt, daß die Suite von den Erwerbern

selbst oder von einem Mieter nicht auf Dauer als Wohnung genutzt werden dürfe. Diese Verletzung der Aufklärungspflicht sei auch schuldhaft erfolgt.

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 Anspruchs 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 damit Befreiung von ihrer Zahlungspflicht 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) Zutreffend geht das Berufungsgericht zwar davon aus, daß die Angaben der Beklagten im Schreiben vom 10. Juli 1978 und in dem beigelegten Prospekt über die Eignung der Hotelsuiten mit der im Bebauungsplan zugelassenen Nutzung von im Sondergebiet errichteten Gebäuden ("... nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Benutzung Kurzwecken dient ...") sowie mit der Baugenehmigung zur Errichtung eines Hotels mit 56 Hotelsuiten nicht übereinstimmen. Eine Nutzung als Dauerwohnung kann einer überwiegenden Bestimmung der Gebäude zu Kurzwecken oder der Charakterisierung der Anlage als Hotel entgegenstehen.

b) Die Ausräumung des Widerspruchs zwischen angepriesener und baurechtlich zulässiger Nutzung der zu verkaufenden Hotelsuite durch einen ausdrücklichen Hinweis auf die nach dem Baurecht zulässige Nutzung des Kaufgegenstandes ist aber nur dann erforderlich, wenn die gegenüber den Werbeangaben eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit den von den Käufern verfolgten Vertragszweck

vereiteln kann und damit für den Kaufentschluß von wesentlicher Bedeutung war. Will ein Käufer für den Verkäufer erkennbar eine Hotelsuite erwerben, um sie in bestimmter - zulässiger - Weise zu nutzen, so braucht der Verkäufer in der Regel nicht darauf hinzuweisen, daß eine vom Käufer nicht beabsichtigte Nutzung entgegen den Angaben im Werbeprospekt rechtlich nicht zulässig ist. Der unterlassene Hinweis ist dann im allgemeinen auch nicht kausal für den Kaufentschluß. Stimmt die zulässige Nutzung der Suite mit der von den Käufern geäußerten Nutzungsabsicht überein, so wird grundsätzlich auch eine schuldhafte Pflichtverletzung der Verkäuferin entfallen.

c) Das Berufungsgericht hat bei seiner Prüfung rechtsfehlerhaft bedeutsamen Vortrag der Beklagten außer Betracht gelassen.

Die Beklagte hat in den Vorinstanzen unter Beweis- antritt vorgetragen, die Kläger seien nur daran interessiert gewesen, ein Investitionsobjekt zu erwerben, das an Kur- gäste vermietet werden sollte. Dementsprechend sei auch auf Wunsch der Käufer in den notariellen Vertrag der § 21 aufgenommen worden. Von einer Nutzung der Suite zu Wohn- zwecken durch die Kläger oder einen Mieter sei daher nie die Rede gewesen. Der hierzu vom Landgericht als Zeuge vernommene Prokurist S. [REDACTED] hat den Vortrag der Be- klagten bestätigt. Die Kläger haben in den Vorinstanzen den Vortrag der Beklagten bestritten und die Aussage des Zeugen S. [REDACTED] als unrichtig bezeichnet. Das Berufungs- gericht hat sich mit dem für das Vorliegen einer schuld- haften Pflichtverletzung und deren Kausalität für den Ver- tragsschluß bedeutsamen Vortrag und dem erstinstanzlichen

Beweisergebnis nicht näher auseinandergesetzt. Es hat lediglich ohne Würdigung der Aussage des Zeugen S [REDACTED] gemeint, die §§ 21 und 22 des notariellen Vertrages ließen nicht den Schluß zu, die Kläger hätten ihre Rechtsstellung durch die Klauseln verschlechtern wollen. Wenn die Kläger aber, wie die Beklagte behauptet, die Suite nur zwecks Vermietung an Kurgäste erwerben wollten, kann von einer Verschlechterung der Rechtsstellung oder von einer Vereitelung des mit dem Vertragsschluß verfolgten Zweckes nicht die Rede sein. Es kann auch nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, die Käufer hätten bei einem Hinweis auf den Inhalt des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung den Kaufvertrag nicht abgeschlossen.

Das Berufungsurteil enthält im übrigen auch keine Ausführungen darüber, ob noch ein Verschulden der Beklagten angenommen werden kann, wenn die zulässige Nutzung der Hotelsuite mit der von den Klägern geäußerten Nutzungsabsicht übereinstimmt.

Fehlen damit aber für die Bejahung eines Anspruchs der Käufer aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß notwendige tatrichterliche Prüfungen, so

ist das Berufungsurteil als rechtsfehlerhaft aufzuheben;
die Sache ist zur Nachholung der erforderlichen Prüfungen
an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Vogt

Räfle