

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 197/87

URTEIL

Verkündet am:
3. März 1989
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Hans-Joachim K [REDACTED], W [REDACTED]straße 60, K [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

P [REDACTED] Irene von A [REDACTED] geb. P [REDACTED], M [REDACTED]straße 20,
M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. März 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. Juni 1987 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld vom 18. November 1986 zurückgewiesen worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte verkaufte dem Kläger mit notariellem Vertrag vom 26. August 1984 eine aus 46 Wohnungen und einem Ladenlokal bestehende Wohnanlage zum Preise von 3,3 Millionen DM. Das Objekt sollte am 1. Oktober 1984 bzw. dem auf die Zahlung folgenden Monatsersten übergeben werden. Dem Kläger war bekannt, daß zum Zeitpunkt des Vertrags-

- 3 -

schlusses 13 Wohnungen nicht vermietet waren. Für die vermieteten Räume erzielte die Beklagte eine Jahresbruttomiete von 237.696 DM. In Ziffer III 2 des Kaufvertrages heißt es:

"Der Verkäufer sichert zu, daß bei einer Vollvermietung der insgesamt vorhandenen 46 Wohnungen und des Ladenlokals eine Bruttojahresmiete (Kaltmiete) von 335.000 DM erzielt wird."

Mit der Klage hat der Kläger von der Beklagten unter anderem Zahlung von 376.596,62 DM nebst Zinsen als Schadensersatz wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft, hilfsweise unter dem Gesichtspunkt der Minderung, verlangt. Er macht dazu geltend, daß für die leerstehenden Wohnungen allenfalls 59.070,84 DM, damit 38.233,16 DM weniger als zugesichert, an Miete erzielbar gewesen seien; das ergebe nach dem Kapitalisierungsfaktor 9,85 die Schadenssumme.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage insoweit abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Zahlungsbegehren weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den auf das Fehlen einer vertraglich zugesicherten Eigenschaft gestützten Anspruch (§ 463 Satz 1 BGB) auf Zahlung von 376.596,62 DM für nicht



gerechtfertigt; denn es sei nicht feststellbar, daß das, was die Beklagte vertraglich zugesichert habe, tatsächlich nicht vorhanden gewesen sei.

II.

Das hält revisionsrechtlicher Überprüfung nicht stand.

1. Von der Revision nicht angegriffen ist zwar die Auslegung, die das Berufungsgericht der streitigen Klausel gegeben hat. Die Beklagte hat danach zugesagt, daß bei Vermietung des Ladenlokals und sämtlicher - auch der damals leerstehenden - Wohnungen der Wohnanlage tatsächlich Mieteinnahmen von jährlich 335.000 DM "erzielt werden". Dies habe nicht einen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses tatsächlich erzielten Mietzins betroffen, sondern nur bedeutet, daß die genannte Jahresmiete erzielt werde, wenn auch die leerstehenden Wohnungen vermietet wären.

2. Nicht haltbar sind jedoch die Überlegungen, aus denen heraus das Berufungsgericht zu der Ansicht gelangt ist, es sei nicht feststellbar, daß die Zusicherung der Beklagten unzutreffend gewesen sei.

a) Das Berufungsgericht hat die im Beweissicherungsverfahren von dem Sachverständigen F. [REDACTED] ermittelten Mietwerte der Wohnungen für unerheblich gehalten, weil es nach dem Inhalt der Vertragsklausel allein darauf ankomme, welcher Mietzins tatsächlich im Jahr erzielt werde, wenn alle Wohnungen vermietet seien. Die Beklagte habe aber vorgetragen und teilweise durch Vorlage von Mietverträgen belegt,

daß sie für die damals leerstehenden Wohnungen in der Zeit vor und nach Abschluß des Kaufvertrages erheblich höhere Mietzinsbeträge als die von dem Sachverständigen F. [REDACTED] ermittelten Mietwerte erzielt habe. Für die Entscheidung ausschlaggebend sei, daß der Kläger nach seinem eigenen Vorbringen die von der Beklagten genannten Mietzinsbeträge tatsächlich erzielt habe und erziele, nachdem er alle Wohnungen vermietet habe. Selbst wenn die Erträge auch auf inzwischen vom Kläger durchgeführten Maßnahmen beruhten, lasse sich die tatsächliche Auswirkung von Sanierungsmaßnahmen auf die Höhe des Mietzinses mangels konkreter, nachprüfbarer Umstände aus dem Vorbringen des Klägers nicht entnehmen.

b) Schon die Erwägung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe für die leerstehenden Wohnungen vor und nach Abschluß des Kaufvertrages erheblich höhere Mietzinsbeträge als die von dem Sachverständigen F. [REDACTED] ermittelten Mietwerte erzielt, begegnet Bedenken. Wie die Revision mit Recht rügt, läßt das angefochtene Urteil jede Auseinandersetzung damit vermissen, daß Wohnungen nach der Aufstellung über Mieteinnahmen "Stand 1.12.1983" teilweise sehr lange leerstanden; ebenso unberücksichtigt ist der Vortrag des Klägers, zumindest einer der von der Beklagten nach dem Verkauf des Anwesens abgeschlossenen Mietverträge habe nur gehalten werden können, weil der Kläger erhebliche Reparaturen in der Wohnung vorgenommen habe.

Das Berufungsgericht durfte aber - wie die Revision zutreffend rügt - auch nicht aus den von dem Kläger später erzielten Mieten auf den bei Kaufabschluß (§ 463 Satz 1 BGB)

oder bei Gefahrübergang (für die Minderung, § 459 Abs. 1 BGB) erzielbaren Jahresmietzins schließen. Dieser Schluß wäre nur zulässig, wenn die Mietpreise für die Wohnungen erzielt worden wären, solange sie sich noch in demselben Zustand wie bei Gefahrübergang befunden hätten. Der Kläger hat aber geltend gemacht - und das Berufungsgericht erklärt dies ausdrücklich für möglich -, daß die Höhe dieser Mieteinnahmen auch auf den vom Kläger inzwischen durchgeführten baulichen Maßnahmen beruhte.

Unter diesen Umständen durfte das Berufungsgericht den Vortrag und Beweisantritt des Klägers durch Gutachten des Sachverständigen F. [REDACTED], daß und zu welchem Preis die unrenovierten Wohnungen nur vermietbar gewesen wären, nicht mit der Begründung abtun, der Kläger habe zusätzlich darlegen müssen, daß und in welchem Umfang die Renovierungen zur Mieterhöhung beigetragen hätten. Dies hatte der Kläger gerade durch das Gutachten F. [REDACTED] getan; denn dieser Sachverständige hat die vom Kläger durchgeführten Sanierungsarbeiten im einzelnen dargelegt und bei seiner Mietberechnung unberücksichtigt gelassen.

Im übrigen rügt die Revision zu Recht, daß das Berufungsgericht das zusätzliche Vorbringen des Klägers übergangen hat, zwei Wohnungen seien erst nach vollständiger Instandsetzung und Erneuerung, vier weitere Wohnungen nach Einbau einer Heizungsanlage zu den Preisen zu vermieten gewesen, die die Beklagte eingesetzt gehabt habe.

3. Das angefochtene Urteil kann danach nicht bestehenbleiben.

Die Sache ist zur weiteren Aufklärung über die bei Vertragsschluß oder Gefahrübergang erzielbaren Mieten an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Lambert-Lang