

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 210/74

URTEIL

Verkündet am
17. November 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Else U [REDACTED], L [REDACTED] str. [REDACTED], H [REDACTED],
2. Elvira Katharina F [REDACTED], W [REDACTED]allee [REDACTED], F [REDACTED],
3. Firma K [REDACTED] Immobilien KG, vertreten durch den
persönlich haftenden Gesellschafter, K [REDACTED] str. [REDACTED],
W [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter zu 1 und 2:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- Prozeßbevollmächtigter zu 3:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Facharzt Dr. Josef B [REDACTED], M [REDACTED] Str. [REDACTED], J [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

für Recht erkannt:

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten zu 1 und 2 waren Eigentümerinnen eines Hausgrundstücks in A [REDACTED], H [REDACTED] Flur Nr. 344/1, das 1956 bis 1962 vollständig bebaut worden war, und zwar bis zur Grenze des damals noch unmittelbar anschließenden und ebenfalls im Eigentum der Beklagten zu 1 und 2 stehenden, unbebauten Grundstücks B [REDACTED] 50 - 52 Flur Nr. 1124/1. Die Hauswand an der bezeichneten Grundstücksgrenze hat im ersten und zweiten Stock jeweils sieben Fenster. Vier Garagen im Erdgeschoß des Anwesens konnten nur über das genannte

- 3 -

Nachbargrundstück erreicht werden. Nur von diesem aus ließ sich auch die Heizung des Anwesens betreiben (Einstiegs-, Lüftungs- und Fluchtöffnungen, Tankfüllung). Deshalb erreichten die Beklagten zu 1 und 2 die bauaufsichtliche Genehmigung nur dadurch, daß sie zugunsten der Parzelle Flur Nr. 344/1 und zu Lasten des Grundstücks Flur Nr. 1124/1 Grunddienstbarkeiten in Form von Wege-, Tür- und Fensterrechten eintragen ließen.

Das Flurstück Nr. 1124/1 veräußerten die Beklagten zu 1 und 2 mit Vertrag vom 19. Dezember 1969 an eine Frau Ruschitzka. Als man dabei feststellte, daß ein 3 m² großer Streifen der verkauften Parzelle wirtschaftlich noch zum Grundstück Flur Nr. 344/1 gehörte, wurde dieser Streifen abgetrennt. Für die Parzellen 344/1 und 1124/1 wurden neue Grundbuchblätter gebildet; die Splitterparzelle blieb an der alten Grundbuchstelle verzeichnet. Sodann wurden aufgrund einer Bewilligung der Beklagten zu 1 und 2 im Vertrag mit Frau [REDACTED] die in Abt. II Nr. 1 bis 2 eingetragenen Grunddienstbarkeiten auf Flur Nr. 1124/1 gelöscht.

Mit Schreiben vom 30. Juni 1970 an die Beklagte zu 1 - und, wie der Kläger behauptet, auch an die Beklagte zu 2 - wies das Bauordnungsamt der Stadt A [REDACTED] darauf hin, daß durch die Veräußerung des Grundstücks Flur Nr. 1124/1 baurechtswidrige Verhältnisse auf dem Grundstück Flur Nr. 344/1 geschaffen worden seien. Die Umfassungswand müsse nunmehr als Brandmauer ausgebildet werden, was ein Zumauern der Fenster erfordere. Wegen der Löschung der Grunddienstbarkeiten und des damit verbundenen Wegfalls der Garagenzufahrt bäte das Amt um Mitteilung, wie



in Zukunft die Zufahrt sichergestellt werden oder wie sonst der Einstellplatzverpflichtung genügt werden solle. Entsprechendes gelte für die Zugangsmöglichkeit zum Heizkeller. Auch in brandschutztechnischer Hinsicht seien Maßnahmen erforderlich.

Die Beklagte zu 3 bot als Maklerin auf Veranlassung der Beklagten zu 1 und 2 das Grundstück Flur Nr. 344/1 zum Verkauf an. Der Kläger führte daraufhin mit ihr Verkaufsverhandlungen, erklärte dann aber, er werde Verhandlungen mit den Beklagten zu 1 und 2 alleine zu Ende führen. Mit Schreiben vom 19. Februar 1972 teilte er der Beklagten zu 3 mit, er werde das Anwesen voraussichtlich in den nächsten Tagen erwerben und verpflichtete sich für diesen Fall eine Vermittlungsprovision von 70 000 DM zu bezahlen, womit alle Provisionen aus diesem Vertrag, insbesondere auch die Verkäuferprovision, abgegolten sein sollten. 45 000 DM Provision hat der Kläger an die Beklagte zu 3 bezahlt.

Mit Vertrag vom 26. Februar 1972 kaufte er die Parzelle 344/1 von den Beklagten zu 1 und 2 zum Preis von 1 400 000 DM und verpflichtete sich, auch die Maklerprovision der Beklagten zu 3 zu zahlen.

Mit Schreiben vom 23. März 1972 focht der Kläger den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an.

Er verlangt von den Beklagten Schadensersatz wegen verschiedener Kosten (Provision an die Beklagte zu 3, Notarkosten, Gerichtskosten, Gerichts- und Anwaltskosten für eine Vollstreckungsgegenklage). Nach Verrechnung eines Betrages von 10 475 DM (von ihm vereinnahmte Mieten des Kaufgrundstücks) begehrt er Zahlung von 56 911,56 DM nebst Zinsen. Die Beklagten zu 1 und 2, die die Abweisung der Klage beantragen, verlangen widerklagend die Zahlung der vereinnahmten Mieten (10 475 DM). Die Beklagte zu 3, die ebenfalls der Klage entgegentritt, verlangt im Wege der Widerklage Zahlung einer restlichen Provision von 25 000 DM.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Widerklage der Beklagten zu 1 und 2 hat es (unter Abweisung der Widerklage im übrigen) den Kläger zur Zahlung von 10 475 DM nebst Zinsen und auf die Widerklage der Beklagten zu 3 zur Zahlung von 25 000 DM nebst Zinsen verurteilt. Das Oberlandesgericht hat der Klage (von Nebenansprüchen abgesehen) stattgegeben und die Widerklagen der Beklagten abgewiesen. Mit den Revisionen erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger beantragt, die Revisionen zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revisionen der Beklagten haben Erfolg. Sie führen zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

I.

Zur Revision der Beklagten zu 1 und 2:

Das Berufungsgericht bejaht eine Haftung der Beklagten zu 1 und 2, weil sie in drei Punkten ihre vorvertraglichen Aufklärungspflichten schuldhaft verletzt hätten, und zwar indem sie

a) den Kläger nicht ausdrücklich auf die durch den Kaufvertrag mit R. bedingte Löschung des Fensterrechts hinwiesen;

b) den Kläger nicht auf die "eigenartige" Grundbuchlage in Bezug auf die Splitterparzelle aufmerksam machten;

c) das Schreiben der Stadt A. vom 30. Juni 1970 dem Kläger nicht bekannt gaben.

Zu Recht habe der Kläger den Kaufvertrag auch angefochten, weil er in den genannten drei Punkten arglistig getäuscht worden sei. Damit scheitere sein Schadensersatzanspruch auch nicht am Vorrang der vertraglichen Sachmängelgewährleistung.

1. Sowohl zur Begründung eines Anspruchs wegen Verletzung vorvertraglicher Pflichten wie auch als Grundlage einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung halten die Ausführungen des Berufungsgerichts zu den unter a) und b) genannten Punkten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

zu a) Die Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen es schon nicht, insoweit eine objektive Pflichtverletzung der Beklagten zu 1 und 2 anzunehmen. Dabei kann dahinstehen, ob eine Aufklärungspflicht der Beklagten schon deshalb entfällt, weil die Löschung des Fensterrechts aus nachbarrechtlichen Überlegungen für den Kläger bedeutungslos war. Die Beklagten waren jedenfalls nicht mehr verpflichtet, den Kläger ausdrücklich auf die Löschung des Fensterrechts hinzuweisen. Es gibt keine uneingeschränkte Aufklärungspflicht des Verkäufers über alle für den Käufer erheblichen Umstände. Eine solche Pflicht besteht nur dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der im Verkehr herrschenden Anschauungen nach den Verhältnissen des Einzelfalles Aufklärung erwarten darf (BGH Urt. v. 12. November 1969, I ZR 93/67 = NJW 1970, 653, 655 m.w.Nachw.). Die Löschung des Fensterrechts ergab sich aus dem Grundbuch. Das Berufungsgericht unterstellt als wahr, daß der frühere Geschäftsführer der Beklagten zu 3 den Kläger über den Vertrag mit R [REDACTED] (der die Löschungsbewilligung hinsichtlich des Fensterrechts enthielt) unterrichtete, ihn dem Kläger vorlegte und dieser den Vertrag auch durchlas. Keine Feststellungen trifft das Berufungsgericht darüber, die Beklagten zu 1 und 2 (oder der frühere Geschäftsführer der Beklagten zu 3) hätten irgendwelche Anhaltspunkte dafür gehabt oder hätten solche erkennen müssen, daß der Kläger entgegen der Grundbuchlage und nach dem Durchlesen des Vertrages mit R [REDACTED] die Löschung des Fensterrechts nicht kannte oder davon ausging, die Fensteröffnungen in der Grenzmauer seien noch mit einer Grunddienstbarkeit abgesichert.

Bei dieser Sachlage überspannt das Berufungsgericht den Umfang der vorvertraglichen Aufklärungspflichten, wenn es die Beklagten zu 1 und 2 noch für verpflichtet hält, den nicht unerfahrenen und sachkundig beratenen Kläger nochmals ausdrücklich auf die Löschung des Fensterrechts hinzuweisen. Die Beklagten habe nach dem vom Berufungsgericht unterstellten Sachverhalt das Erforderliche getan, um den Kläger über den Vertrag mit R████████ aufzuklären. Falls er den Wunsch hatte, ihn genauer zu studieren, wäre es seine Sache gewesen, ihn nach dem Lesen von der Beklagten zu 3 zu verlangen. Daß der Kläger anlässlich einer Besprechung am 3. März 1972 in einer Gaststätte nach dem Vertrag R████████ fragte, und die Antwort erhielt, die Unterlagen seien nicht da, vermag am Ergebnis nichts zu ändern. Auch aus dieser allgemein gehaltenen Frage des Klägers, die dieser nicht weiterverfolgte, läßt sich keine Pflicht der Beklagten folgern, ohne weitere Anhaltspunkte ausdrücklich auf die Löschung des Fensterrechts einzugehen.

Erst recht tragen die Feststellungen des Berufungsgerichts nicht den Vorwurf, die Beklagten zu 1 und 2 oder der frühere Geschäftsführer der Beklagten zu 3 hätten in Bezug auf die vom Berufungsgericht verlangte fehlende ausdrückliche Unterrichtung mindestens fahrlässig - oder sogar arglistig - gehandelt. Die Beklagten konnten davon ausgehen, daß der Kläger über die Löschung des Fensterrechts ausreichend informiert war.

zu b) Die Beklagten zu 1 und 2 waren auch nicht verpflichtet, den Kläger auf das Vorhandensein der Splitterparzelle aufmerksam zu machen. Es sind keine Gründe dafür ersichtlich, warum es für den Kläger hätte wesentlich sein können, zu wissen, daß sich zwischen die von ihm gekaufte Parzelle (deren Größe und Bebauung er unstreitig genau kannte) und dem benachbarten Grundstück eine - nicht mitverkaufte - Splitterparzelle einschob. Eine "unklare" oder "eigenartige" Grundbuchlage ist für sich allein genommen kein Nachteil.

Daraus wird zugleich wiederum deutlich, daß auch insoweit ausreichende Feststellungen für ein Verschulden der Beklagten zu 1 und 2 fehlen. Das Berufungsgericht meint dazu lediglich, daß wegen des ohne weiteres ersichtlichen Gewichtes der genannten Gesichtspunkte die Beklagten hätten wissen müssen, daß diese Umstände für den Kaufentschluß des Klägers von nicht unerheblicher Bedeutung waren. Dies trägt weder den Vorwurf der Fahrlässigkeit, noch den eines arglistigen Handelns.

zu c) Zutreffend sieht das Berufungsgericht allerdings die Verletzung einer Aufklärungspflicht der Beklagten zu 1 und 2 darin, daß dem Kläger das Schreiben des Bauordnungsamts vom 30. Juni 1970 nicht bekannt gegeben wurde. Unabhängig von der tatsächlichen öffentlich-rechtlichen Lage und von der Durchsetzbarkeit der in diesem Schreiben genannten Maßnahmen (insbesondere Schließung der Fenster in der Grenzmauer) bestand eine Offenbarungspflicht der Beklagten zu 1, weil diese behördliche Androhung ein entscheidender Umstand für die Dispositionen

bezüglich des Mietgrundstücks sein konnte. Die ange-
drohten Maßnahmen hätten die Benutzung des Anwesens
wesentlich beeinträchtigt. Schon die verbindliche be-
hördliche Äußerung war deshalb für die Entschlie-
ßung des Klägers von wesentlicher Bedeutung, weshalb der
Kläger redlicherweise nach der Verkehrsauffassung
darüber Aufklärung erwarten durfte (vgl. BGH Urt. v.
27. Februar 1974, V ZR 85/72 = WM 1974, 512/514 m.w.Nachw.;
Urt. v. 17. März 1954, II ZR 248/53 = LM BGB § 276 Fb
Nr. 1). In einem anderen Fall (Senatsurteil v. 6. Fe-
bruar 1976, V ZR 44/74 = WM 1976, 401) hat der Senat
den Verkäufer für verpflichtet gehalten, die ihm bekannte
Absicht der Stadt, das verkaufte Anwesen im Rahmen spä-
terer Straßenplanungen unter Umständen als Straßenland
in Anspruch zu nehmen, zu offenbaren. Dabei hat der Se-
nat ausdrücklich nicht auf den objektiven Stand der
Planung und des Planungsrechts, sondern nur auf die mit-
geteilte ernsthafte Planungsabsicht der Stadt abgestellt.
Im vorliegenden Fall bestand eine gleichartige Aufklärungs-
pflicht. Weil die Androhungen der Stadt geeignet sein
konnten, den Vertragszweck zu vereiteln, mußten die Be-
klagten sie dem Kläger mitteilen und es diesem überlassen
abzuwägen, ob er die Androhungen des Bauordnungsamts für
unbegründet hielt, was die Beklagten nun für sich in An-
spruch nehmen.

2. Mit der Feststellung, die Beklagte zu 1 habe im
genannten Punkt objektiv ihre Aufklärungspflicht verletzt,
läßt sich aber das angefochtene Urteil weder ganz noch
teilweise aufrechterhalten.

Von Bedeutung im Rahmen der Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluß wie auch für die Arglistanfechtung ist die Frage nach der Kausalität der unterlassenen Aufklärung für den Kaufentschluß des Klägers. Insoweit faßt das Berufungsgericht alle drei genannten Gesichtspunkte (a) bis c)) in pauschaler Form zusammen. Mit der erforderlichen Sicherheit läßt sich dem Berufungsurteil nicht entnehmen, daß es auch gesondert für jeden einzelnen der erwähnten Gesichtspunkte, insbesondere die unterlassene Bekanntgabe des Schreibens vom 30. Juni 1970, feststellen will, der Kläger hätte den Kaufvertrag bei pflichtgemäßem Verhalten der Beklagten nicht abgeschlossen. So führt das Berufungsgericht bei Erörterung des Schadensersatzanspruchs nur aus, bei vertragsgemäßigem Verhalten der Beklagten zu 1 wäre der Kaufvertrag zwischen dem Kläger und den Beklagten entweder überhaupt nicht oder jedenfalls nicht zum damaligen Zeitpunkt oder nicht mit dem gegebenen Inhalt zustandegekommen. Aus dem Umfang und der Bedeutung der dem Kläger "verschwiegenen Umstände" könne entnommen werden, daß der Kläger bei Kenntnis der genauen Sachlage damals einen Vertrag des gegebenen Inhalts nicht geschlossen hätte. Im Rahmen der Arglistanfechtung geht das Berufungsgericht zwar zunächst auf die unterlassene Mitteilung des Schreibens vom 30. Juni 1970 ein, verweist dann aber "auch insoweit" zur Vermeidung von Wiederholungen auf die oben wiedergegebenen Ausführungen, die gerade nicht erkennen lassen, ob das Berufungsgericht die Kausalität nur aus einer Gesamtschau aller drei angenommenen Pflichtverletzungen oder für jede gesondert feststellen will.

Ähnlich verhält es sich mit den Feststellungen zur subjektiven Seite (mindestens Fahrlässigkeit für den Schadensersatzanspruch, Arglist für die Anfechtung). Auch insoweit lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts nicht erkennen, ob es Fahrlässigkeit oder Arglist auch bejaht haben würde, wenn es allein auf die unterlassene Mitteilung des Schreibens vom 30. Juni 1970 abgehoben hätte. Das wird besonders deutlich bei der Erörterung des Vorsatzes zu § 123 BGB. In diesem Zusammenhang handelt das Berufungsgericht alle erwähnten Gesichtspunkte (a) bis c)) ab, um dann zu schließen, daß "alle diese Umstände und das sonstige Auftreten und Vorgehen der Beklagten zu 1 nach der Lebenserfahrung den Schluß zulasse, daß sich die Beklagte zu 1 der Wirkung der fehlenden Aufklärung auf den Kaufentschluß des Klägers bewußt war". Es bleibt deshalb offen, ob das Berufungsgericht die subjektive Seite von Schadensersatzpflicht und arglistiger Täuschung nur aus einer Gesamtschau aller drei von ihm angenommenen Pflichtverletzungen bejahen wollte.

3. Auch unter anderen Gesichtspunkten ist der Rechtsstreit weder ganz noch teilweise zur Entscheidung reif.

In revisionsrechtlich bindender Weise hat das Berufungsgericht das Schreiben des Klägers vom 23. Februar 1972 als Anfechtungserklärung ausgelegt und weder in der widerspruchslosen Hinnahme der Mietüberweisungen, noch in dem in diesem Schreiben geäußerten weiterbestehenden Interesse des Klägers an dem Grundstück einen Grund zu anderer Auslegung gesehen. Die dagegen erhobenen Revisionsrügen hat der Senat geprüft. Sie sind unbegründet (§ 565 a ZPO).

Die widerspruchslose Entgegennahme der Mietüberweisungen durch den Kläger nach dem Zeitpunkt der Anfechtung (23. Februar 1972) kann keine Bestätigungswirkung (§ 144 BGB) haben. Nach einer - wirksamen - Anfechtung kommt eine Bestätigung (§ 144 BGB) nicht mehr in Betracht.

Sollte sich eine arglistige Täuschung der Beklagten zu 1 feststellen lassen, so müßte diese die Beklagte zu 2 gegen sich gelten lassen, denn die Beklagte zu 1 hat nach den insoweit unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts als ihre Vertreterin und mithin nicht als Dritte im Sinn von § 123 Abs. 2 BGB gehandelt. Jedenfalls hat die Beklagte zu 2 nach den Hilfsfeststellungen des Berufungsgerichts das Auftreten der Beklagten zu 1 später genehmigt (vgl. Palandt BGB 37. Aufl. § 123 Anm. 1 d cc; BGHZ 20, 36, 39). Im Rahmen eines etwaigen Verschuldens bei Vertragsschluß hat das Berufungsgericht die Beklagte zu 1 zutreffend auch als Erfüllungsgehilfin (§ 278 BGB) der Beklagten zu 2 angesehen (vgl. BGH Urt. v. 21. Juni 1974, V ZR 15/73 = NJW 1974, 1505/1506). Darauf, ob die Beklagte zu 2 die angeblichen Täuschungstatbestände kannte oder billigte (insbesondere, ob ihr auch das Schreiben vom 30. Juni 1970 zugegangen war) kommt es entgegen der Auffassung der Revision nicht an.

II.

Zur Revision der Beklagten zu 3:

1. Das Berufungsgericht bejaht einen Anspruch des Klägers auf Rückzahlung der Maklerprovision in Höhe von 45 000 DM nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen Nichtigkeit des Kaufvertrages nach wirksamer Anfechtung und verneint deshalb auch einen Anspruch auf Zahlung der restlichen Maklerprovision (25 000 DM). Insoweit kann auf die Ausführungen zur Revision der Beklagten zu 1 und 2 verwiesen werden. Zur Frage der Arglistanfechtung bedarf es weiterer tatsächlicher Feststellungen des Berufungsgerichts.

2. Hinsichtlich des über 45 000 DM hinausgehenden Betrages hält das Berufungsgericht die Beklagte zu 3 für schadensersatzpflichtig, weil sie schuldhaft ihre Pflichten aus dem Maklervertrag verletzt und den Kläger nicht ausdrücklich auf das Erlöschen des Fensterrechts und die "ungewöhnliche und unklare" Grundbuchlage hingewiesen habe. Auch dies hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Ohne weitere Begründung geht das Berufungsgericht zunächst davon aus, daß zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 3 "spätestens" mit dem Versprechen einer Vermittlungsprovision (gemeint ist offensichtlich das Schreiben des Klägers vom 19. Februar 1970) ein Maklervertrag zustande gekommen sei. Dies ist rechtlich nicht bedenkenfrei. Im Zeitpunkt des Provisionsversprechens konnte die Beklagte zu 3, wie deren Revision zutreffend rügt, weder eine Abschlußgelegenheit nachweisen noch einen Vertrag

vermitteln. Dem Kläger war das Anwesen bekannt, und er hatte der Beklagten zu 3 nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ausdrücklich erklärt, er wolle die Vertragsverhandlungen allein mit den Beklagten zu 1 und 2 zu Ende bringen, weshalb sich die Beklagte zu 3 auch nicht mehr einschaltete. Schon am 26. Februar 1970 schloß der Kläger den notariellen Kaufvertrag. Die Verhandlungen mit den Beklagten zu 1 und 2 waren am 19. Februar 1970 - wie sich aus dem Schreiben selbst ergibt - schon beendet oder standen kurz vor ihrem Abschluß. Ob die Parteien zu diesem Zeitpunkt noch den Willen hatten, einen Maklervertrag abzuschließen, der - nach den Vorstellungen des Berufungsgerichts sogar mit rückwirkender Kraft - ein besonderes Treueverhältnis begründen sollte, aus dem sich eine Verletzung von Aufklärungspflichten der Beklagten zu 3 herleiten ließe, läßt sich nicht ohne sorgfältige Auslegung des Provisionsversprechens, die das Berufungsgericht unterlassen hat, beurteilen. Das Berufungsgericht hätte die Möglichkeit prüfen müssen, ob nicht der Kläger den gegen die Beklagten zu 1 und 2 begründeten Provisionsanspruch der Beklagten zu 3 kumulativ oder privativ übernehmen wollte, zumal er sich im notariellen Vertrag vom 26. Februar 1970 ausdrücklich verpflichtet hatte, "die Maklerprovision der Firma K [REDACTED]" zu tragen. Demgemäß weist er in seinem Schreiben vom 19. Februar 1970 darauf hin, daß mit der Zahlung von 70 000 DM alle Provisionen aus dem Vertrag, insbesondere die Verkaufsprovision abgegolten sein müßten.

b) Von den Fragen des Abschlusses eines Maklervertrags zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 3 abgesehen, tragen die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht den Vorwurf einer schuldhaften Pflichtverletzung durch die Beklagte zu 3. Insoweit kann auf die Ausführungen oben unter I. 1. verwiesen werden.

c) Der Kläger hat sich auf weitere angebliche Täuschungshandlungen berufen (z.B. angeblich unrichtige Angaben über den Jahresmietertrag und über die Bereitschaft der Mieter zu freiwilligen Mieterhöhungen), mit denen sich das Berufungsgericht bisher - von seinem Standpunkt aus zu Recht - nicht befaßt hat. Auch in Richtung gegen die Beklagte zu 3 ist der Rechtsstreit deshalb nicht zur Endentscheidung reif.

III.

Die Zurückverweisung erfolgt an einen anderen Senat des Berufungsgerichts (§ 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Die neue mündliche Verhandlung wird den Beklagten zugleich Gelegenheit bieten auch den Inhalt ihrer weiteren Revisionsrügen gegen das Berufungsurteil dem Tatrichter vorzutragen.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt