

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 472; WertV § 16

Zur Minderung des Kaufpreises, wenn von zwei zugesicherten Eigenschaften eines Mietgebäudes die eine vorliegt (Mietnertrag), die andere aber fehlt (bestimmte Wohn- und Nutzfläche).

BGH, Urt. v. 25. Oktober 1996 - V ZR 212/95 - Kammergericht Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 212/95

URTEIL

Verkündet am:
25. Oktober 1996
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit .

1. K [REDACTED] Liegenschaftsverwaltung GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Lutz S [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],
2. Fritz S [REDACTED], U [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. Bernd W [REDACTED], T [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],
2. Claudia Hildegard G [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 9. Mai 1995 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 25. April 1990 kauften die Kläger von den Beklagten ein Grundstück in Berlin zum Preis von 2,8 Mio. DM. Auf einem Teil des Grundstücks war ein fünfgeschossiges Mietshaus mit Wohn- und Gewerberäumen errichtet, auf dem Rest konnte ein Neubau erstellt werden. Die Beklagten sicherten zu, "daß sich die jährliche Kaltmiete ... auf 101.200 DM und die Wohn- und Nutzfläche auf ca. 1.374,50 qm" belaufe.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Kläger haben behauptet, die Wohn- und Nutzfläche betrage nur 1.119,19 qm, und haben einen Minderungsanspruch von (zuletzt) 391.106,83 DM nebst Zinsen geltend gemacht. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie, nachdem ein Teil der Zinsforderung zurückgenommen worden war, abgewiesen.

Mit der Revision streben die Kläger die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts an. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, die Zusicherung der Wohn- und Nutzfläche habe das Mietshaus, nicht auch zusätzlich vorhandene Behelfsbauten, zum Gegenstand gehabt, die zum Abriß bestimmt gewesen seien. Tatsächlich habe die Fläche nur 1.119,19 qm betragen. Trotzdem bestehe ein Minderungsanspruch nicht, weil die falsche Zusicherung ohne Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks geblieben sei. Für diesen sei allein der Mietertrag bestimmend gewesen.

Dies bekämpft die Revision mit Erfolg.

II.

1. Zu Unrecht wendet sie sich allerdings gegen die Heranziehung der Ertragswertmethode zur Feststellung des Verkehrswerts des Grundstücks, von der das Berufungsurteil ausgeht. Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens steht, wenn das Gesetz, wie hier (anders z.B. § 1376 Abs. 4 BGB), keine bestimmte Methode vorschreibt, im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts (BGHZ 17, 236, 238; Urt. v. 26. April 1972, IV ZR 114/70, NJW 1972, 1269). Das Ertragswertverfahren ist für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, wie Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, geeignet (BGH, Urt. v. 16. Juni 1977, VII ZR 2/76, WM 1977, 1055). Aus dem Umstand, daß sich die Kläger neben dem Ertrag auch die Wohn- und Nutzfläche haben zusichern lassen, brauchte das Berufungsgericht für den Streitfall keine abweichenden Schlüsse zu ziehen. Der Zusicherung kommt, wie noch darzustellen (unten 2), auch bei Anwendung des Ertragswertverfahrens Bedeutung zu. Die sachgerechte Auslegung des Kaufvertrags (§§ 133, 157 BGB) gebot es, entgegen der Auffassung der Revision, nicht, zusätzlich auf den Substanzwert der vorhandenen Bebauung abzustellen. Mischmethoden steht die neuere Wertermittlungslehre skeptisch bis ablehnend gegenüber (Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., S. 27 ff, 33; vgl. auch BGH, Urt. v. 13. Juli 1970, VII ZR 189/68, NJW 1970, 2018). Dem Kaufvertrag lassen sich keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, daß die Parteien für ihren Fall eine umstrittene Methode für verbindlich hätten erklären wollen.

2. Das Berufungsgericht übersieht aber, daß die beiden Zusicherungen (Wohn- und Nutzfläche vgl. Senatsurt. v. 30. September 1990, V ZR 91/89, BGHR BGB § 468, Wohnfläche 1) und Mietertrag (Senatsurt. v. 3. November 1989, V ZR 154/88, BGHR BGB § 459 Abs. 2, Zusicherung 1) nicht isoliert nebeneinander stehen, sondern inhaltlich aufeinander bezogen sind. In diesen Punkt beanstandet die Revision das Berufungsurteil zu Recht. Die Beklagten haben zugesichert, daß aus einer vorhandenen Wohn- und Nutzfläche von 1.374,50 qm ein jährlicher Mietertrag von 101.200 DM erwirtschaftet werde. Maßgeblich für die Frage, ob den Klägern ein Minderungsanspruch nach § 472 BGB zusteht, ist, ob der sich aus dem Zusammenwirken beider Zusicherungen ergebende Verkehrswert ("Sollwert") den wirklichen Wert des Bauwerks übertrifft. Diese Frage läßt sich nicht bereits anhand des Umstands beantworten, daß aus der tatsächlich vorhandenen Fläche der gleiche Ertrag gezogen wurde.

Nach der vom Berufungsgericht herangezogenen Ertragswertmethode stellt der nachhaltig erzielbare Reinertrag des Gebäudes (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) die Grundlage der Wertermittlung dar (vgl. § 16 Art. 1 WertV 88). Dieser ist nicht mit den tatsächlichen Einnahmen identisch. Nachhaltig ist der Ertrag, der sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung in der überschaubaren Zukunft erzielen läßt, wobei unter Mißachtung der Mietgesetzgebung oder vertraglicher Bindungen erzielte Zinsen ausscheiden. Die Frage, ob die Einnahmen aus vermieteten Räumen diesen Anforderungen entsprechen, hängt von einer Reihe von Umständen, wesentlich auch vom Eigentümerverhalten, ab. Bei der Ermittlung des Gebäudewertes nach einer Methode, die auf

den Ertrag abstellt, ist ihre Beantwortung unerläßlich (vgl. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Aufl., S. 671, 704; Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO, S. 161, 164).

Hat der Verkäufer die Zusicherung des Ertrags eines Grundstücks mit der Zusicherung der Fläche verbunden, aus der er erwirtschaftet wird, ist zur Ermittlung des "Sollwertes" der sich aus dem Verhältnis beider Zusicherungen ergebende Ertrag pro Flächeneinheit (in der Regel pro qm) heranzuziehen. Er ist auf seine Nachhaltigkeit zu überprüfen. Wird diese bejaht, führt der Umstand, daß die tatsächlich vorhandene Fläche hinter der Zusicherung zurückbleibt zu einem geringeren Verkehrswert ("Istwert") des Objekts. Der Kaufpreis ist zum Zwecke der Minderung im Verhältnis beider Werte herabzusetzen. Spiegelbildlich ist das Ergebnis, wenn das Mietaufkommen, bezogen auf die tatsächlich vorhandene Fläche, den nachhaltig erzielbaren Ertrag wiedergibt. In diesem Falle bleibt der wirtschaftliche Wert des Gebäudes hinter dessen Wert in mangelfreiem Zustand zurück, weil sich auf der zugesicherten Fläche nachhaltig ein höherer Zins hätte erzielen lassen.

Das Berufungsgericht zieht das in erster Instanz eingeholte Gutachten (I, 129), das zu einer Wertdifferenz gelangt war, teilweise heran und übernimmt dessen Feststellung, die aufgrund einer Wohn- und Nutzfläche von 1.140,83 qm (davon Wohnfläche 778,83 qm) ermittelte Wohnraummiete von 6,83 DM/qm sei marktüblich. Diese Feststellung, die annähernd von der vom Berufungsgericht selbst ermittelten Gesamtfläche von 1.119,19 qm ausgeht und den un-

streitigen Schwerpunkt der Erträgnisse, die Wohnungsmiete, zum Gegenstand hat; legt rechtlich den Schluß nahe, daß die zugesicherte Wohn- und Nutzfläche zu einem höheren Ertragswert des Gebäudes geführt hätte. Denn als nachhaltiger Ertrag kann in einer annäherungsweisen, allerdings korrigierbaren Betrachtung der am Wertermittlungstichtag unter gewöhnlichen Verhältnissen erzielte Zins herangezogen werden (Kleiber/Simon/Weyers, aaO, S. 671). Die Überlegung des Berufungsgerichts, die zugesicherte Fläche könne nur Grundlage für eine abstrakte Schätzung des Mietaufkommens sein und trete deshalb hinter den zutreffend zugesicherten Mietzins zurück, übersieht die sich nach dem Zusicherungszusammenhang für den Wertvergleich ergebenden Folgen.

3. Damit entfällt die Grundlage des Berufungsurteils. Der zusätzliche Hinweis auf eine durch die zugesicherte Wohn- und Nutzfläche bedingte Vergrößerung der vorzuhaltenden Bodenfläche, deren Zins den Gebäudeertrag kürzt (vgl. § 16 Abs. 2 WertVO 88), vermag das klageabweisende Urteil nicht zu stützen; dasselbe gilt für etwaige, vom Gutachter allerdings verneinte, negative Auswirkungen einer zusätzlichen Geschoßfläche des vorhandenen Bauwerks auf die Bebaubarkeit und damit den Bodenwert des restlichen Grundstücks. Das Berufungsgericht verzichtet, weil es den Zusammenhang der Zusicherungen verkennt, auf eigene Feststellungen zum

Wert des Kaufgrundstücks. Auch seine zusätzlichen Erwägungen verbleiben ohne tatsächliche Grundlage. Die fehlenden Feststellungen sind nach der gebotenen Zurückverweisung der Sache (§ 565 ZPO) nachzuholen.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein