BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 213/03

Verkündet am:
2. Juli 2004
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 138 Bc
ZPO § 286 D

a) Ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks im Wege des Vergleichswertverfahrens möglich, kann die Sittenwidrigkeit des Kaufs nicht daraus hergeleitet werden, daß ein anders ermittelter Wert in einem (auffälligen oder besonders groben) Mißverhältnis zum Kaufpreis stünde.

b) Bei der Ermittlung des Verkehrswerts einer zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnung ist das Gericht nicht auf eine bestimmte Methode (hier: Ertragswertmethode) festgelegt.

BGH, Urt. v. 2. Juli 2004 - V ZR 213/03 - OLG Dresden
LG Zwickau

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juli 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Tropf, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterin Dr. Stresemann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 24. Juni 2003 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und seine Ehefrau kauften mit notariellem Vertrag vom 30. Juli/18. September 1997 von der Beklagten eine Eigentumswohnung in Plauen zum Preis von 174.665 DM. Mit der Behauptung, der Verkehrswert der Wohnung habe nur 75.000 DM betragen, hat der Kläger, zugleich aufgrund abgetretenen Rechts seiner Ehefrau, die Beklagte auf Befreiung von sämtlichen aus dem Kauf herrührenden Verbindlichkeiten, auf Zahlung von 38.926,28 DM und auf die Feststellung in Anspruch genommen, zum Ersatz künftigen Schadens verpflichtet zu sein. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, da die Ansprüche an das finanzierende Kreditinstitut, die HypoVe-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

reinsbank AG, abgetreten seien und eine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises nicht vorliege. Im Berufungsrechtszug hat der Kläger zuletzt Zahlung von 32.909,50 € (Zins- und Tilgungsleistungen an die HypoVereinsbank und Aufwendungen für den Erwerb des Wohnungseigentums unter Abzug von Mieteinnahmen) an sich, hilfsweise an die HypoVereinsbank verlangt. Das Berufungsgericht hat dem Hilfsantrag in Höhe von 32.541,91 € Zug um Zug gegen Übertragung des Wohnungseigentums stattgegeben. Die übrigen Anträge hat es abgewiesen.

Mit der vom Senat zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Der Kläger tritt der Revision entgegen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, dem Kläger stehe ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß zu, da die Beklagte ihn und seine Ehefrau zum Abschluß eines sittenwidrigen Vertrages verleitet habe. Entgegen der Auffassung des vom Landgericht beauftragten Gutachters sei der Wert des Wohnungseigentums nicht nach dem Vergleichswertverfahren, sondern nach dem Ertragswertverfahren, das der Sachverständige lediglich zu Kontrollzwecken herangezogen hatte, zu ermitteln. Der Verkehrswert betrage danach nicht, wovon das Landgericht ausgegangen war, (ca.) 108.000 DM (Vergleichswert), sondern 93.454,43 DM (Ertragswert). Das Mißverhältnis zwi-

schen Leistung und Gegenleistung von etwa 88 v.H. rechtfertige "zumindest vorliegend" den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten. Dabei könne es dahinstehen, ob der Kauf bereits deshalb sittenwidrig sei, weil der Preis knapp das Doppelte über dem Wert der Wohnung liege. Jedenfalls folge die Nichtigkeit aus einer Gesamtschau, denn die Käufer hätten die von ihnen beabsichtigten Steuervorteile "nur in vergleichsweise moderatem Umfang" erzielen können, objektiv sei die Steuerersparnis wegen der eingetretenen Arbeitslosigkeit des Klägers (Ehefrau stand in Beschäftigung) noch geringer gewesen, die Käufer hätten über kein Eigenkapital verfügt und deshalb ein anderes Grundstück belasten müssen, zudem habe sich in Plauen ein gefestigter Wohnungsmarkt noch nicht entwickelt, weshalb der Kaufvertrag überdurchschnittlich risikobehaftet gewesen sei. Ob die Beklagte das grobe Mißverhältnis erkannt habe, sei unerheblich.

Dies hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

II.

Rechtlich nicht zu beanstanden ist der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, wonach das Verleiten des Käufers zu einem wegen eines Äquivalenzmißverhältnisses nichtigen Geschäft (§ 138 Abs. 1 BGB) einen Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß begründen kann. Sind die Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit nicht erfüllt, so begründet allerdings der Umstand, daß der Kauf ungünstig war, noch keinen Schadensersatzanspruch. Dieser ist vielmehr nur gegeben, wenn der Verkäufer sonst gegen vorvertragliche Pflichten, etwa durch unzutreffende Angaben oder das Verschweigen auf-

klärungspflichtiger Umstände, verstoßen hat. Von einer Sittenwidrigkeit des Kaufvertrags der Parteien kann nicht ausgegangen werden. Ob dem Kläger aus sonstigen Gründen ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß oder wegen Verletzung eines Beratungsvertrags (zuletzt Senat, Urt. v. 31. Oktober 2003, V ZR 423/02, WM 2003, 2386, für BGHZ bestimmt) zusteht, hat das Berufungsgericht nach Zurückverweisung der Sache zu klären.

1. Zu Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht die von dem Sachverständigen gewählte Wertermittlungsmethode gegen eine andere ausgetauscht hat, ohne, was hierzu Voraussetzung gewesen wäre, seine eigene Sachkunde auszuweisen, insbesondere einleuchtend und nachvollziehbar aufzuzeigen, daß seine abweichende Beurteilung nicht auf einem Mangel an Sachkunde beruht (BGH, Urt. v. 9. Mai 1989, VI ZR 268/88; v. 22. Dezember 1992, III ZR 173/91; v. 21. Januar 1997, VI ZR 86/96: BGHR ZPO § 286 Abs. 1, Sachverständigenbeweis 4, 12 und 26). Der Hinweis des Berufungsgerichts auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bietet keine Grundlage für dessen Meinung, bei Wohnungseigentum, das, wovon im Streitfall auszugehen sei, der Kapitalanlage und der Steuerersparnis diene, komme ausschließlich die Ertragswertmethode in Frage. Die Auswahl der geeigneten Wertermittlungsmethode steht nach der Rechtsprechung, wenn das Gesetz nicht, wie in § 1376 Abs. 4 BGB (Wert eines landwirtschaftlichen Betriebs im Zugewinnausgleich), die Anwendung eines bestimmten Verfahrens anordnet, im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters (BGHZ 17, 236, 238; Urt. v. 26. April 1972, IV ZR 114/70, WM 1972, 687, 688; v. 25. Oktober 1996, V ZR 212/95, WM 1997, 33 = NJW 1997, 129). In den vom Berufungsgericht herangezogenen Entscheidungen hat der Senat die Anwendung der Ertragswertmethode auf die dort zu beurteilenden, auf laufende Ertragserzielung eingerichteten Objekte für unbe-

denklich erachtet (Urt. v. 25.Oktober 1996, V ZR 212/95, aaO; v. 12. Januar 2001, V ZR 420/99, WM 2001, 997 = NJW-RR 2001, 732, hier in Kombination mit dem Sachwertverfahren). Wie auch in anderen Fällen, in denen die Bemessung nach Vergleichswerten, Sachwerten oder dem Ertrag rechtlich zu keinen Beanstandungen geführt hat (Urt. v. 13. Juli 1970, VII ZR 189/68, NJW 1970, 2018; v. 6. April 1995, III ZR 27/94, NJW-RR 1995, 911, 912; Senat, Urt. v. 12. Januar 1996, V ZR 289/94, NJW 1996, 1204), hat der Bundesgerichtshof die Tatsacheninstanzen aber nicht auf eine bestimmte, etwa die in den entschiedenen Fällen angewandte, Wertermittlungsmethode festgelegt. Der Senat ist in der Entscheidung vom 12. Januar 2001 davon ausgegangen, daß die Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 1988) über die Zwecke des Baugesetzbuches hinaus allgemein anerkannte Grundsätze der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken enthalte. Die von der Wertermittlungsverordnung aufgegriffenen Ermittlungsmethoden sind nach der Wertung des Verordnungsgebers grundsätzlich gleichrangig (Amtl. Begründung zu § 6 WertV 88, BR-Drucks. 352/88, S. 43; Senatsurt. v. 15. Juni 1965, V ZR 24/63, BB 1965, 890; zum "Vorrang" des Vergleichswertverfahrens aufgrund seiner Plausibilität vgl. BVerwG, Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert, EzGuG, 20.38; zum Vorzug bei der steuerlichen Bewertung BFH EzGuG, 20.99). Sie können unter Beachtung der Grundsätze eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens (§§ 1 ff. WertV 88) bei fachgerechter Erhebung der erforderlichen Daten (§§ 8 ff. WertV 88) einzeln oder kombiniert angewandt werden (§ 7 Abs. 1 WertV 88). Keine der Schätzmethoden verdrängt bei bestimmten Bewertungsgegenständen, etwa bei Renditeobjekten die Ertragswertmethode, von vornherein die anderen Ermittlungsverfahren. Die Methodenwahl ist nach der Art des Gegenstandes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstiger

Umstände des Einzelfalles zu treffen; sie ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV 88). Das von dem Sachverständigen in erster Linie herangezogene und als maßgeblich erachtete Vergleichswertverfahren (§§ 13 f. WertV 88) stellt von seinem Ausgangspunkt her die marktgerechteste Methode der Verkehrswertbestimmung dar (Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Aufl., 1996, Rdn. 1. 127; Zimmermann, Wertermittlungsverordnung 1988, § 13 Rdn. 1 f.). Läßt sich eine aussagekräftige Menge von Vergleichspreisen verläßlich ermitteln, was bei bebauten Grundstücken je nach den Umständen allerdings auf Schwierigkeiten stoßen kann, wird die Vergleichswertmethode in der Literatur nicht nur als die "einfachste", sondern auch als die "zuverlässigste" Methode der Wertermittlung angesehen (Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., 2002, Vorbem. zu §§ 13 f. WertV, Rdn. 5 f.). Auf dem Markt des Wohnungseigentums steht die Vergleichswertmethode (mit) im Vordergrund, denn dieser Markt orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/qm Wohnfläche) und es besteht im allgemeinen eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen (Kleiber/Simon/Weyers aaO, Vorbem. zu §§ 13 f. WertV, Rdn. 86; Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Bd. VII Kap. 1: Die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, 9/1/3/1, zur Ertragswertmethode 9/1/3/16). Dies gilt auch für vermietetes Eigentum, wobei in Fällen, in denen nach Lage und Ausstattung höherwertige Objekte wegen der Vermietung nicht zur Eigennutzung zur Verfügung stehen (Teilmarkt), Preisabschläge in Frage kommen.

2. a) Aus Gründen des sachlichen Rechts besteht indessen kein Anlaß, weitere Feststellungen zum Verkehrswert des verkauften Wohnungseigentums zu treffen und die Sache aus diesem Grunde an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Steht für den zutreffend ermittelten Markt hinreichendes und aus-

sagekräftiges Vergleichsmaterial zur Verfügung und ist den Verhältnissen des bewerteten Objekts (bei Wohnungseigentum: Lage des Grundstücks, Baujahr, Gebäudeart, Zuschnitt und Ausstattung des Sondereigentums, dessen Größe und Lage innerhalb des Objekts, Bodenwert, hier nach dem örtlichen Richtwert ermittelt, u.a.) Rechnung getragen, kann dem auf dieser Grundlage ermittelten Wert nicht deshalb die Eignung abgesprochen werden, als Maßstab der Überteuerung im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB zu dienen, weil ein anders ermittelter Wert hinter ihm zurückbleibt. Dies gilt auch, wenn der fachkundigen Ermittlung des abweichenden Wertes, etwa zufolge der rechtlich nicht zu beanstandenden Wahl einer anderen Bewertungsmethode, Bedenken nicht entgegenstünden. Die in der Wertermittlungsverordnung vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden sind zwar gleichwertig und sämtlich darauf angelegt, sich möglichst dem in § 194 BauGB umrissenen Verkehrswert anzunähern. In diesem weiteren Sinn zielen sie alle auf einen Vergleich mit den Marktverhältnissen, etwa bei der Ertragswertmethode auf einen Vergleich des nachhaltigen Ertrags des Objektes mit den am Markt erzielten Erträgnissen (§§ 16, 11 WertV 88), ab. Ein zahlenmäßig identisches Bewertungsergebnis ist bei Anwendung der verschiedenen Methoden aber eher zufällig. Im Hinblick auf die verschiedenen methodischen Ansatzpunkte der Verfahren sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen (Eckert, ZfIR 2001, 884, 885: bis 20 v. H.) - unvermeidbar (Kleiber/Simon/Weyers aaO, § 7 WertV, Rdn. 188 f.; vgl. BVerwG EzGuG 4.10). Hierin liegt auch ein Grund für die, allerdings im einzelnen nicht unumstrittene (kritisch zur Mittelwertmethode BGH, Beschl. v. 11. März 1993, III ZR 24/92, EzGuG 20.144a), Praxis, mehrere Verfahren zu kombinieren.

Liegen die Voraussetzungen für eine verläßliche Verkehrswertermittlung nach Vergleichspreisen vor, wird eine sachgerechte Bewertung nach den Erträgnissen im allgemeinen, wie auch hier, zu keiner grundlegenden Abweichung führen. Die Vergleichswertmethode ist in solchen Fällen zur Wertermittlung geeignet, grob differierende Ergebnisse anderer Methoden können auf einer verfehlten Methodenwahl oder auf Mängeln bei der Anwendung der gewählten Methode beruhen. Wenn allerdings verschiedene Methoden in rechtlich nicht zu beanstandender Weise zu Unterschieden führen, die für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit des Geschäfts von Belang sind, kann an dem durch Vergleich ermittelten Ergebnis nicht vorbeigegangen werden. Die Rechtsprechung (grundsätzlich zuletzt Senat BGHZ 146, 298) läßt auf der objektiven Grundlage eines besonders groben Mißverhältnisses von Leistung zu Gegenleistung den Schluß auf das - für das Unwerturteil des § 138 Abs. 1 BGB unerläßliche (Senatsurt. v. 19. Juli 2002, V ZR 240/01, WM 2003, 154) - subjektive Unrechtsmerkmal der verwerflichen Gesinnung zu. Hierfür ist aber keine Grundlage gegeben, wenn der direkte Vergleich mit dem maßgeblichen Markt, den die Auswertung der tatsächlich erzielten Preise bei Vorliegen hinreichenden Vergleichsmaterials leistet, zur Verneinung eines besonders groben Mißverhältnisses führt. Der Verkäufer, dessen Preis in den Toleranzen vergleichbarer Verkaufsfälle verbleibt, muß sich nicht entgegenhalten lassen, ihm sei eine außergewöhnliche Gegenleistung zugestanden worden. Dem Erfahrungssatz, aus dem der Senat den Schluß auf die verwerfliche Gesinnung des Begünstigten herleitet, außergewöhnliche Gegenleistungen würden nicht ohne Not oder andere den Benachteiligten hindernde Umstände zugestanden (Urt. v. 28. Mai 1976, V ZR 170/74, LM § 138 - Aa - Nr. 22; v. 21. März 1997, V ZR 355/95, WM 1997, 1155 f.), fehlt es in diesem Falle am Substrat. Kennt der Verkäufer die nach einer anderen Methode ermittelte Wertverzerrung nicht,

kann ihm, woraus der Senat den Sittenwidrigkeitsvorwurf gegenüber dem Unwissenden herleitet (BGHZ 146, 298, 303 f.), nicht vorgehalten werden, er habe sich leichtfertig der Erkenntnis der Zwangslage seines Vertragspartners oder des besonders groben Mißverhältnisses verschlossen. Klüger oder rücksichtsvoller als die anderen Marktteilnehmer braucht er nicht zu sein. Einer Kontrolle der Marktergebnisse anhand prognostizierter Erträge mag er sich, wenn er dafür hält, im eigenen Interesse unterziehen. Dem Vertragspartner ist sie nicht geschuldet.

b) Das Berufungsgericht hat keinen Anlaß gesehen, die sachlich korrekte Ermittlung des Vergleichswerts in Zweifel zu ziehen. Es hat den Methodenwechsel deshalb vorgenommen, weil es meinte, hierzu rechtlich gehalten oder ohne Ausweis seiner Sachkunde befugt zu sein. Auch die Revisionserwiderung vermag es nicht, die Herleitung des Verkehrswerts aus dem Marktvergleich rechtlich zu erschüttern. Dem beauftragten Sachverständigen stand zur Ermittlung des Verkehrswerts nach diesem Verfahren aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Plauen 2000 ein Vergleichsmaterial von 238 Fällen des Erstverkaufs sanierter Altbauwohnungen, wie er hier vorlag (Objekt war zur Vermietung bestimmt, aber unvermietet; Mietvertragsabschluß nach Vortrag des Klägers: 28.08.1998), zur Verfügung. Die Wohnfläche lag bei 176 Fällen im vergleichbaren Bereich, die Lage im Gebäude (erstes OG) in 43 Fällen. Wohnungseigentumsindizes auf der Grundlage bei Kaufpreissammlung lagen seit 1994 vor, die gesammelten Preise waren nach den einzelnen Wohngebieten aufgeschlüsselt; an der Ermittlung der individuellen Daten des Objekts Kritik zu üben, sah sich der Kläger nicht veranlaßt. Andererseits gab die Auseinandersetzung der Parteien mit dem Beweisergebnis dem Berufungsgericht, ohne daß ihm hierbei ein Rechtsfehler anzulasten wäre, keinen Grund, Zweifel in die

fachlich einwandfreie Ermittlung des Ertragswerts zu setzen. Dem Sachverständigen stand anhand des von der Stadt Plauen herausgegebenen, nach Baujahr, Wohngebieten, Größe der Wohnung u.a. aufgeschlüsselten Mietspiegels eine Grundlage zur Ermittlung des nachhaltigen Ertrags des Objekts zur Verfügung. Daß dem Sachverständigen ein aus den örtlichen Verhältnissen gewonnener Liegenschaftszins nicht zu Gebote stand, er sich statt dessen an Sätze hielt, wie sie die Wertermittlungsrichtlinien als Anhalt vorgeben (3.5.4 WertR 2002), indiziert keinen Fehler. Die Spanne zwischen den Ergebnissen der Schätzung (Vergleichswert 56.667,74 € = 110.832,46 DM, vom Sachverständigen abgerundet auf 55.000 € = 107.570,65 DM; Ertragswert 47.782,49 € = 93.454,43 DM) ist für einen Ermittlungsfehler nicht signifikant. Daß der Sachverständige die Überzeugungskraft des durch Vergleich ermittelten Wertes durch das Kontrollergebnis nach Ertragsgesichtspunkten nicht als erschüttert angesehen hat, indiziert keinen Gutachtensmangel. Der Überlegung, die unterschiedlich ermittelten Werte zu einem, wie auch zu fassenden Mittelwert weiter zu entwickeln, hat der Sachverständige widerstanden. Für die Bewertung der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit eines Geschäfts kann solchen Kombinationen (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertVO 88) Berechtigung zukommen. Der für die Nichtigkeit des Geschäfts nach § 138 Abs. 1 BGB erforderliche Vorwurf der verwerflichen Gesinnung kann dagegen nicht aus Zuschlägen für den am Markt verläßlich ermittelten Preis gewonnen werden.

3. Mit einer Verkehrswertüberschreitung von 57,59 v.H. (56.667,74 € = 110.832,46 DM Verkehrswert, 174.665 DM Kaufpreis) bzw. bei Übernahme der Abrundung durch den Sachverständigen auf 55.000 € (= 107.570,65 DM) von 62,37 v.H. bleibt der Leistungsaustausch der Parteien außerhalb des Bereichs eines besonders groben Mißverhältnisses, das der Senat erst bei einer Verzer-

rung um knapp das Doppelte bejaht (Urt. v. 8. November 1991, V ZR 260/90, NJW 1992, 899, 900; v. 4. Februar 2000, V ZR 146/98, NJW 2000, 1487, 1488). Allein aus dem Wertverhältnis von Leistung und Gegenleistung kann damit kein Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten gezogen werden. Allerdings besteht ein auffälliges Mißverhältnis, das im Zusammenhang mit weiteren Umständen die Sittenwidrigkeit begründen kann. Die vom Berufungsgericht herangezogenen Gesichtspunkte sind indessen für ein solches Urteil nicht geeignet. Über das Wertverhältnis hinausgehende, dem Käufer nachteilige rechtliche Bedingungen des Geschäfts hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Der Umstand, daß die Käufer den Kaufpreis voll finanzierten, macht das Geschäft nicht sittenwidrig. Das Erfordernis, ein weiteres Immobilienobjekt zu belasten, ist die Konsequenz einer nicht zu beanstandenden Praxis von Kreditinstituten, Beleihungsobergrenzen einzuhalten. Es macht sich bei einer Finanzierung ohne Eigenkapital verstärkt bemerkbar. Sollte sich, wofür sich das Berufungsgericht allerdings nicht auf das eingeholte Gutachten stützen könnte, an Ort und Stelle noch kein gefestigter Markt gebildet haben, ginge das jedenfalls nicht einseitig zu Lasten der Beklagten (vgl. Senatsurt. v. 4. Februar 2000, V ZR 146/98, WM 2000, 1107, 1109). Für eine unter dem Gesichtspunkt des § 138 Abs. 1 BGB zu beanstandende Ausnutzung einer unübersichtlichen Marktsituation durch die Beklagte hat der Kläger nichts vorgetragen. Die Frage, ob die steuerlichen Wirkungen des Geschäfts mit Rücksicht auf die Erwerbsverhältnisse des Klägers und seiner berufstätigen Ehefrau zutreffend dargestellt wurden, stellt sich vornehmlich unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens der Beklagten bei Vertragsschluß oder der Verletzung eines zwischen den Parteien zustande gekommenen Beratungsvertrags. Zu den unter diesen Gesichtspunkten weiter zu treffenden Feststellungen wird die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Wenzel Tropf Lemke

Schmidt-Räntsch Stresemann