

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 241/88

URTEIL

Verkündet am:
19. Januar 1990
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma A - A für I Herbert B ,
S - straße 48, W ,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin -

g e g e n

Jürgen und Eicke E , S 20, W ,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 1990 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Grund- und Teilurteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. August 1988 aufgehoben.

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

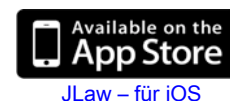
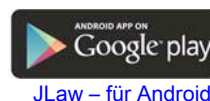
Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 27. Juli 1982 kauften die Kläger zu je hälftigem Anteil von der Beklagten für 103.950 DM eine Eigentumswohnung, die ihnen in einem sogenannten (steuersparenden) Ersterwerbermodell mit Einschaltung einer Betreuungsgesellschaft angeboten worden war. Die Vertragsverhandlungen führte auf seiten der Beklagten deren Provisionsvertreter K. Er legte den Klägern ein von der Beklagten stammendes Exposé vor, das den Erwerb der Eigentumswohnung ohne Eigenkapital anpries, sowie eine Aufstellung über die zu entrichtenden Gesamtkosten, welche mit 138.600 DM abschloß. Die Kläger erhielten außerdem eine auf



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



ihre persönlichen Verhältnisse abgestellte Berechnung der zu erwartenden monatlichen Belastung.

Mit Schreiben vom 8. April 1983 fochten die Kläger den Kaufvertrag an, weil sie über die Höhe der sie in Zusammenhang mit dem Kauf der Eigentumswohnung treffenden finanziellen Belastungen getäuscht worden seien.

Die Kläger verlangen, so gestellt zu werden, als ob sie den Kaufvertrag und den seiner Finanzierung dienenden Darlehensvertrag nicht abgeschlossen hätten. Sie haben in I. Instanz zuletzt beantragt, die Beklagte zu verurteilen, sie von der Verpflichtung zur Tilgung und Verzinsung ihrer gegenüber der Westdeutschen Landesbank bestehenden Darlehensverbindlichkeit in Höhe von (noch) 136.466,02 DM zu befreien, Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung, außerdem an die Kläger 9.592,38 DM nebst 4 % Prozeßzinsen zu zahlen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das die Berufung zurückweisende Urteil des Oberlandesgerichts vom 5. Februar 1986 hat der Senat durch Urteil vom 20. November 1987 (V ZR 66/86, WM 1988, 95) aufgehoben. Nach Zurückverweisung der Sache haben die Kläger den Zahlungsantrag auf 49.712,32 DM erweitert. Das Oberlandesgericht hat den Zeugen Koch vernommen und die Beklagte nunmehr verurteilt, die Kläger Zug um Zug gegen Rückübertragung des Wohnungseigentums von der bei der Westdeutschen Landesbank eingegangenen Kreditverbindlichkeit freizustellen. Den darüber hinaus geltend gemachten Zahlungsanspruch hat es dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre Klageabweisungsanträge weiter. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus, nach der Aussage des Zeugen K. stehe fest, daß dieser die Kläger schuldhaft falsch beraten und sie hierdurch zum Abschluß des Kaufvertrages veranlaßt habe. Dies müsse sich die Beklagte sowohl als positive Vertragsverletzung eines neben dem Kaufvertrag zustande gekommenen Beratungsvertrages als auch als Verschulden beim Abschluß des Grundstückskaufvertrages zurechnen lassen. Der Zeuge habe den Klägern eine Modellrechnung darüber aufgemacht, welcher Gewinn bei einem Verkauf der Eigentumswohnung nach fünf Jahren unter Umständen zu erwarten sei. Er sei dabei von einer jährlichen Wertsteigerung von 5 % ausgegangen, habe diese auf die Gesamtkosten von 138.600 DM bezogen und den Klägern unverbindlich einen zu erwartenden Verkaufsgewinn von ca. 7.000 DM genannt. Diese Berechnung sei falsch gewesen und habe die Kläger maßgeblich mit dazu bewogen, den Kaufvertrag abzuschließen.

Dies hält der rechtlichen Prüfung nicht stand.

II.

1. Fehlerhaft ist bereits die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte habe sich von den Klägern eine besondere Beratungsgebühr in Höhe von 1.566,18 DM versprechen lassen, was für den Abschluß eines gesonderten Beratungsvertrages spreche. Aus der in diesem Zusammenhang ausdrücklich in Bezug genommenen Aufstellung der Gesamtkosten in Verbindung mit § 6 Ziff. 3 des Kaufvertrages, auf den das Beru-

funksgericht im Tatbestand wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens verweist, ergibt sich, daß die in der Aufstellung aufgeführten Werbungskosten, darunter auch die Beratungsgebühr, nicht Leistungen der Beklagten betreffen, sondern solche anderer Auftragnehmer. Nach der ebenfalls zu den Gerichtsakten gereichten Gebührenrechnung vom 21. Oktober 1982 und der Anlage zur Einkommenssteuererklärung für das Jahr 1982 handelt es sich bei dem Betrag von 1.566,18 DM um die Kosten des Steuerberaters für die Erstellung der Einkommensteuererklärung 1982. Das Berufungsgericht ist daher von einem anderen Sachverhalt ausgegangen als von dem, der sich aus dem Tatbestand und der in den Entscheidungsgründen in Bezug genommenen Unterlage ergibt. Schon aus diesem Grund kann das Urteil insoweit keinen Bestand haben, weil eine am richtigen Sach- und Streitstand orientierte Beurteilung zumindest nicht ohne weitere Sachaufklärung von einem gesonderten Beratungsvertrag ausgegangen wäre (BGH Urt. v. 27. April 1988, IVa ZR 302/86, BGHR ZPO § 313 Abs. 2 Satz 2 - Tatbestandswidrigkeit 1).

2. Das Urteil läßt sich aber auch nicht aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß aufrechterhalten. Ein solcher Anspruch kann nur dann gegeben sein, wenn Tatsachenangaben, die für den Kaufentschluß der Kläger von Bedeutung sein konnten, unrichtig waren (1. Revisionsurt. v. 20. November 1987, V ZR 66/86, WM 1988, 95, 96) und die Beklagte den ihr obliegenden Beweis nicht erbringt, daß es auch bei ordnungsgemäßer Gewinnrechnung bzw. Aufklärung über einen im Fall der Veräußerung nach fünf Jahren etwa zu erwartenden Gewinn oder Verlust zum Vertragsschluß gekommen wäre (Senatsurt. v. 30. Oktober 1987, V ZR 144/86, BGHR BGB vor § 1 - Verschulden bei Vertragsschluß/Beweislast 1 mit

Hinweis auf BGH Urt. v. 28. November 1983, II ZR 72/83, NJW 1984, 1688). Die hierzu getroffenen Feststellungen sind nicht frei von Verfahrensfehlern.

a) Das Berufungsgericht geht aufgrund der Aussage des Zeugen Koch davon aus, der Zeuge habe die jährliche Wertsteigerung von 5 % nicht auf den Nettokaufpreis von 103.950 DM, sondern auf den Gesamtaufwand von 138.600 DM bezogen und daraus eine weit über den Angaben des Exposés liegende, unrealistische Gewinnerwartung errechnet. Die Revision rügt zu Recht, daß das Berufungsgericht damit einen Sachverhalt zugrunde legt, den keine Partei behauptet hat. Dies verstößt gegen § 286 ZPO (vgl. BGH Urt. v. 19. Januar 1977, VIII ZR 42/75, WM 1977, 402, 404; Senatsurt. v. 11. November 1977, V ZR 105/75, WM 1978, 244). Die Kläger haben ausweislich des Urteilstatbestandes nur vorgetragen, der Zeuge K. habe erklärt, bei einer angenommenen Wertsteigerung von 5 % pro Jahr werde der bei einem Verkauf der Wohnung nach fünf Jahren sich ergebende Kaufpreis von 133.056 DM nach Abzug aller entstandenen Kosten einen Reingewinn von ca. 7.000 DM erbringen. Daß der Zeuge die Wertsteigerung von 5 % pro Jahr entgegen den Angaben in dem Exposé nicht von dem Kaufpreis in Höhe von 103.950 DM, sondern von den Gesamtkosten in Höhe von 138.600 DM berechnete, mithin von einem zu erwartenden Verkaufserlös von 177.408 DM ausging, haben die Kläger auch nach der Beweisaufnahme nicht behauptet. Macht aber eine Partei das ihr günstige Beweisergebnis sich nicht zu eigen, darf der Tatrichter hierauf seine Entscheidung nicht gründen. Seiner Beurteilung unterliegt nach der den Zivilprozeß beherrschenden Parteimaxime nur der von den Parteien unterbreitete Sachverhalt.

b) Mit Erfolg rügt die Revision ferner, daß das Berufungsgericht keine Feststellungen zu der Frage getroffen hat, ob die Erklärung des Zeugen K [REDACTED] über den bei einem Verkauf zu erwartenden Reingewinn von 7.000 DM falsch war. Die Unrichtigkeit läßt sich weder damit begründen, daß der Gewinn nach dem Berechnungsansatz des Zeugen wesentlich höher hätte ausfallen müssen und dies unrealistisch gewesen wäre, noch damit, daß ein "Veräußerungsgewinn" bei realistischer Einschätzung der Marktverhältnisse nicht zu erwarten war. Entscheidend ist, ob ein "Reingewinn" von 7.000 DM erzielt werden konnte. Dies setzt eine Begriffsklärung und eine konkrete Vergleichsberechnung voraus, die das Berufungsgericht nicht vorgenommen hat. Die von ihm verwandten Begriffe "Veräußerungs-" und "Verkaufsgewinn" sind unscharf. Darunter könnte nach dem allgemeinen Sprachgebrauch derjenige Teil des Veräußerungserlöses fallen, der den Klägern nach Abzug der zum Zeitpunkt der Veräußerung noch offenstehenden Kosten und Verbindlichkeiten verbleibt. Der von dem Zeugen erwähnte "Reingewinn" aus der Veräußerung kann dagegen weiterführend eine Saldierung des Kaufpreises und der sonstigen Erwerbsvorteile (Mieteinkünfte, Steuerersparnis) mit den angefallenen und noch offenen Verbindlichkeiten erfordern. In welchem Sinn und mit welcher Berechnung der Zeuge Koch den Klägern einen Gewinn in Aussicht gestellt haben soll, bedarf daher noch der Klärung. Hat der Zeuge K [REDACTED] bei seiner Gewinnrechnung die Mieteinnahmen und Steuervorteile mit eingerechnet, dann müßten sie bei der Überprüfung der Richtigkeit seiner Angaben im Wege einer Vergleichsrechnung ebenfalls mit berücksichtigt werden.

c) Zu Recht rügt die Revision weiterhin, daß die Würdigung der - von der Beklagten in ihren Vortrag übernommenen - Aussage des Zeugen K■■■■, die Gewinnrechnung sei für den Kaufentschluß der Kläger nicht ursächlich gewesen, unvollständig ist.

Im Urteil sind gemäß § 286 Abs. 1 Satz 2 ZPO die Gründe anzugeben, die für die richterliche Überzeugung leitend gewesen sind. Dies erfordert zwar nicht eine ausdrückliche Auseinandersetzung mit allen denkbaren Gesichtspunkten; die Gründe müssen aber ergeben, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat (BGH Urt. v. 11. Februar 1987, IVb ZR 23/86, BGHR ZPO § 286 Abs. 1 - Revisionsrüge 1). Dies ist hier nicht der Fall. Dem Urteil ist insbesondere nicht zu entnehmen, ob das Berufungsgericht bei der Würdigung der Aussage des Zeugen K■■■■ berücksichtigt hat, daß die Bekundung, der für einen Verkauf kalkulierte Gewinn habe den Kaufentschluß nicht beeinflusst, mit dem Vorbringen der Kläger übereinstimmt, der Abschluß des Kaufvertrages habe ausschließlich auf den Zusicherungen des Zeugen K■■■■ über die von ihm dargelegte monatliche Belastung beruht. Zudem ist die Anfechtung des Kaufvertrages allein auf eine Täuschung über die Höhe der monatlichen Belastung gestützt worden. Die Klägerin zu 2 hat im Einzelrichtertermin vor dem Berufungsgericht außerdem erklärt, Anlaß für den vorliegenden Rechtsstreit sei gewesen, daß die tatsächlichen monatlichen Belastungen viel zu hoch und damit untragbar gewesen seien. Hiermit hätte das Berufungsgericht sich nachvollziehbar auseinandersetzen müssen.

Nach alledem kann das Urteil mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden, ohne daß es auf die weiteren Revisionsrügen noch ankäme. Die Sache ist daher erneut an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Wenzel

Vogt

Tropf

Räfle