BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

V ZR 274/06

Verkündet am:
6. Juli 2007
Langendörfer-Kunz,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 14. Juli 2006 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariellem Vertrag vom 17. Juli 1996 kauften die Klägerin und ihr Ehemann von der Beklagten eine vermietete Eigentumswohnung in B. .

2 Der Vertrag besteht aus zwei Teilen (A und B). Teil A enthält die kaufvertraglichen Absprachen für den Erwerb der Wohnung im damaligen Altbauzustand zu einem Kaufpreis von 138.810 DM, während in Teil B die Vereinbarungen über die Modernisierung der Wohnung geregelt sind. Darin verpflichteten sich die Käufer gegenüber der Beklagten, diese anteilig von deren Verbindlichkeit aus dem Vertrag mit einem Generalübernehmer zur

Modernisierung der Wohnungen freizustellen, und erkannten zugleich diesem gegenüber eine eigene Verpflichtung in Höhe von 52.880 DM an.

3 Die Vertragsverhandlungen mit den Kaufinteressenten wurden von der W. GbR (im Folgenden: Vermittlerin) geführt, die der Klägerin und ihrem Ehemann ein Berechnungsbeispiel vorlegte. Dieses beruhte auf einer Vollfinanzierung der Kosten des Erwerbs durch ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen, dessen Tilgung durch eine von den Käufern bereits abgeschlossene und eine noch abzuschließende Kapitallebensversicherung erfolgen sollte. Die (monatliche) Gesamtbelastung wurde in dem Beispiel nur nach dem Zinsaufwand und dem Wohngeld unter Abzug der Mieteinkünfte berechnet, der für die Tilgung des Darlehens durch die noch abzuschließende Lebensversicherung aufzuwendende Beitrag wurde mit 0 DM ausgewiesen. Auf der Rückseite des Berechnungsbogens wurde in einer Anmerkung am Seitenende ausgeführt, dass die Gesamtbelastung des Käufers sich um die Beiträge abgetretener Lebensversicherungen erhöhe, falls diese für Tilgungsaussetzungen eingesetzt würden.

4 Die Klägerin hat aus eigenen und von ihrem Ehemann abgetretenen Ansprüchen die Erstattung der Aufwendungen zur Finanzierung des Kaufes der Eigentumswohnung Zug um Zug gegen Abgabe der zu deren Rückübertragung erforderlichen Auflassungserklärung verlangt sowie die Feststellung der Pflicht der Beklagten zum Ersatz weiterer Schäden beantragt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Kammergericht hat sie abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

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

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht meint, dass von dem Abschluss eines Beratungsvertrages zwischen den Parteien nicht ausgegangen werden könne, weil die Käufer der Vermittlerin eine Provision zugesagt hätten. Die Beklagte müsse sich zwar gleichwohl Beratungsfehler der Vermittlerin bei den Vertragsverhandlungen unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss nach § 278 BGB zurechnen lassen, weil sie dieser die Führung der Verhandlungen vollständig überlassen habe. Derartige Beratungsfehler lägen aber nicht vor.

6 Bei verständiger Würdigung hätten die Klägerin und ihr Ehemann das Berechnungsbeispiel nur so verstehen können, dass die Tilgungsleistungen darin nicht eingeflossen seien. Im Übrigen seien die für die neu abgeschlossene Lebensversicherung zu leistenden Beträge den Käufern bereits vor Erteilung der zum Abschluss des Kaufvertrages führenden Vollmacht bekannt gewesen. Auch aus der Empfehlung einer Finanzierung durch eine Kombination von Festkredit und Lebensversicherung ergebe sich kein Beratungsfehler. Die Klägerin habe keinen Schaden unter Einbeziehung aller Aspekte der in Betracht kommenden Finanzierungsformen dargelegt. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei auch nicht davon auszugehen, dass den Käufern zum Zwecke der Verkaufsförderung ein sicherer Wiederverkaufsgewinn nach zehn Jahren besonders herausgestellt worden sei.

7 Schließlich sei der Vertrag auch nicht unter dem Gesichtspunkt eines auffälligen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nichtig, § 138 Abs. 1 BGB. Der für die Modernisierung vereinbarte Werklohn von 52.880 DM könne in den Vergleich zur Feststellung eines auffälligen

Missverhältnisses nicht mit einbezogen werden. Welchen Wert die versprochenen Leistungen nach Fertigstellung haben würden, hätte nur durch eine prognostische Bewertung ermittelt werden können, die indes weder die Käufer noch die beklagte Verkäuferin im Kaufvertragszeitpunkt sicher hätten vornehmen können.

II.

8 Das hält nicht in allen Punkten rechtlicher Prüfung stand.

9 1. Im Ergebnis zu Recht verneint das Berufungsurteil den von der Klägerin geltend gemachten Schadensersatzanspruch wegen eines Beratungsfehlers. Ein solcher Schadensersatzanspruch (vgl. dazu Senat BGHZ 140, 111, 117; Urt. v. 14. März 2003, V ZR 308/02, NJW 2003, 1811, 1812) steht ihr nach den von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht zu.

10 a) Bedenken begegnet allerdings die Ansicht des Berufungsgerichts, dass zwischen den Parteien ein Beratungsvertrag nicht zustande gekommen sei, obwohl die Vermittlerin die Vertragsverhandlungen für die Beklagte führte und die Kaufinteressenten durch die Vorlage eines Berechungsbeispiels beriet. Eine solche Beratung führt nach den Grundsätzen über die Stellvertretung (§§ 164 ff. BGB) grundsätzlich dazu, dass der Beratungsvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Kaufinteressenten zustande kommt.

11 Stellt sich bei der Vermittlung des Kaufvertrages über eine Immobilie die Aufgabe, den Kaufinteressenten zu beraten, und ist sie vom Verkäufer dem Vermittler überlassen worden, ist nach den Umständen von einer stillschweigend erteilten Außenvollmacht des Vermittlers (§ 167 BGB) zum Abschluss eines Beratungsvertrages auszugehen (Senat, BGHZ 140, 111, 117; Urt. v. 14. März 2003, V ZR 308/02, NJW 2003, 1811, 1812; Urt. v. 13. Oktober 2006,

V ZR 66/06, WM 2007, 174, 176). Diese Umstände hat das Berufungsgericht - wenngleich unter einem anderen rechtlichen Gesichtpunkt, nämlich dem der Zurechenbarkeit eines vorvertraglichen Verschuldens der Vermittlerin nach § 278 BGB -, festgestellt. An die Kundgabe des Willens, die Beratung für den Verkäufer zu übernehmen und auszuführen, sind keine strengen Anforderungen zu stellen, wenn der Vermittler zweifelsfrei keinen Auftrag vom Käufer erhalten hat (Senat, BGHZ 140, 111, 117; Urt. v. 14. März 2003, V ZR 308/02, NJW 2003, 1811, 1812; Urt. v. 13. Oktober 2006, V ZR 66/06, WM 2007, 174, 176).

12 Der Umstand, dass Käufer sich zu einer Zahlung an die Vermittlerin verpflichten, ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht ohne weiteres ein Indiz dafür, dass auch die Beratung auf Grund eines von den Käufern erteilten Auftrages erfolgt. Im Ergebnis kann hier jedoch offen bleiben, ob der tatrichterlichen Würdigung der Zahlungszusage gefolgt werden kann, die auf einer Auslegung der Verpflichtungserklärung beruht, bei der das Berufungsgericht nicht berücksichtigt hat, dass das Versprechen erst nach der Beratung abgegeben, die Zahlung nicht als ein Entgelt für die Beratung vereinbart wurde und zudem in einer vorgedruckten schriftlichen Erklärung zum Ersatz von Aufwendungen der beklagten Verkäuferin enthalten ist.

13 b) Die Entscheidung stellt sich nämlich in diesem Punkt aus einem anderen Grund als richtig dar. Der Klägerin steht ein Schadensersatzanspruch wegen Schlechterfüllung des Beratungsvertrages aus denselben Gründen nicht zu, aus denen das Berufungsgericht eine Haftung wegen vorvertraglichen Verschuldens verneint hat.

14 aa) Im Gegensatz zu der Auffassung der Revision kann der Schadensersatzanspruch nicht darauf gestützt werden, dass in dem Berechnungsbeispiel der Tilgungsaufwand durch die Lebensversicherung

fehlerhaft mit 0 DM und demzufolge die Gesamtbelastung mit (monatlich) 450,14 DM um die Prämie von 346,40 DM zu niedrig angegeben war.

15 (1) Der durch die Vorlage eines Berechnungsbeispiels zustande kommende Beratungsvertrag verpflichtet den Verkäufer dazu, den Kaufinteressenten richtig und vollständig über die tatsächlichen Umstände zu informieren, die für den Kaufentschluss von Bedeutung sein können (Senat, Urt. v. 14. Januar 2005, V ZR 260/03, WuM 2005, 205, 207; Urt. v. 13. Oktober 2006, V ZR 66/06, WM 2007, 174, 176). Bei dem Erwerb einer Immobilie zu Anlagezwecken sind das vor allem die Aufwendungen, die der Interessent erbringen muss, um das angebotene Objekt erwerben und halten zu können. Die Ermittlung des (monatlichen) Eigenaufwands des Käufers bildet dabei das Kernstück der Beratung; sie soll den Käufer von der Möglichkeit überzeugen, das Objekt mit eigenen Mitteln erwerben und halten zu können (Senat, BGHZ 156, 371, 377; Urt. v. 13. Oktober 2006, V ZR 66/06, WM 2007, 174, 176). Zu dem Eigenaufwand des Käufers gehören auch die Zahlungen, die zur Tilgung der Darlehen aufgebracht werden müssen, welche zur Finanzierung des Erwerbs aufzunehmen sind (vgl. Senat Urt. v. 14. März 2003, V ZR 308/02, NJW 2003, 1811, 1812)

16 (2) Anders ist es zwar, wenn der Kaufinteressent die Beratung des Verkäufers bei verständiger Würdigung so verstehen musste, dass die Tilgungsleistungen in die in dem Berechnungsbeispiel ausgewiesene Gesamtbelastung nicht eingeflossen sind (Senat, Urt. v. 6. April 2001, V ZR 402/99, NJW 2001, 2021, 2022). Ob das hier schon deswegen der Fall ist, weil die Bezifferung der Versicherungsprämie mit 0 DM offensichtlich unrealistisch war, ist allerdings eher zu verneinen. Zu Recht macht die Revision nämlich geltend, dass die Zahlen auf dem Berechnungsbogen falsch waren. Die Gesamtbelastung war nicht ausdrücklich ohne Tilgung dargestellt, der

Tilgungsbeitrag zur Lebensversicherung vielmehr fehlerhaft mit 0 DM in Ansatz gebracht und die Gesamtbelastung damit sachlich falsch mit 450 DM (monatlich) ausgewiesen worden. Eine fehlerhafte Berechnung ist jedoch nicht deshalb richtig, weil der Fehler bei einer verständigen Prüfung leicht entdeckt werden kann.

17 (3) Gleichwohl kann eine Haftung hierauf nicht gestützt werden. Der Fehler in dem Berechnungsbeispiel war für den Abschluss des Kaufvertrages nämlich nicht bestimmend. Nach den - von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen - war den Käufern bekannt, dass für die in dem Berechnungsbeispiel dargestellte Finanzierung eine Lebensversicherung abzuschließen war und sich dadurch die Gesamtbelastung um die Beiträge zur Versicherung erhöhte. Die Käufer haben sich vor dem Vertragsschluss auch entsprechend verhalten, indem sie die zur Tilgungsaussetzung des Darlehens erforderliche Lebensversicherung abschlossen und die von ihnen zu leistende Prämie in Erfahrung brachten. Damit fehlt es an der Ursächlichkeit des Beratungsfehlers für den Vertragsschluss.

18 bb) Ohne Erfolg wendet die Revision ferner ein, dass das Berufungsgericht einen Beratungsfehler auf Grund unrichtiger Angaben zu dem Wertsteigerungspotential der angebotenen Wohnung zu Unrecht verneint habe.

19 Das Berufungsgericht ist rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass ein Beratungsfehler des Verkäufers vorliegt, wenn er die wirtschaftliche Rentabilität des Erwerbs im Hinblick auf eine zu erwartende positive Wertentwicklung am Immobilienmarkt zum Zwecke der Verkaufsförderung besonders herausstellt und dabei die aus den individuellen Gegebenheiten der Immobilie folgenden Risiken verschweigt, welche die in Aussicht gestellte Rentabilität erheblich zu mindern oder auszuschließen vermögen (Senat, Urt. v. 15. Oktober 2004, V ZR

223/03, NJW 2005, 983). Es hat aber nach Beweisaufnahme nicht die Überzeugung gewonnen, dass durch den Mitarbeiter der Vermittlerin Erklärungen abgegeben wurden, mit denen die Aussicht eines Verkaufs der Wohnung mit Gewinn nach dem Ablauf von zehn Jahren zum Zwecke der Verkaufsförderung besonders herausgestellt wurde. Die tatrichterliche Beweiswürdigung ist revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar. Rechtlich erhebliche Fehler zeigt die Revision nicht auf.

20 2. Erfolg hat die Revision jedoch, soweit sie geltend macht, dass das Berufungsgericht zu Unrecht auch einen Anspruch auf Herausgabe des Geleisteten nach § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Fall BGB wegen der von der Klägerin geltend gemachten Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages nach § 138 Abs. 1 BGB verneint habe.

21 a) Ein Rechtsgeschäft kann nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein, wenn das Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung so krass ist, dass allein daraus auf eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragspartners zu schließen ist (Senat, Urt. v. 12. Januar 1996, V ZR 289/94, NJW 1996, 1204). Von einem solchermaßen groben Missverhältnis ist bei Grundstücksgeschäften dann auszugehen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (Senat, BGHZ 146, 298, 302).

22 Sind die in einem Vertrag aufgeführten Leistungen (wie hier für den Kauf der Wohnung und für deren Modernisierung) dem Käufer als ein „Paket“ angeboten worden, muss der Vergleich zur Feststellung einer etwaigen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB zwischen den insgesamt verabredeten Leistungen und dem Gesamtaufwand des Käufers erfolgen. Das hat der Senat für den Erwerb von Immobilien in sog. Steuersparmodellen entschieden, bei denen der Vertrag wegen der steuerlich unterschiedlichen Absetzbarkeit in

besondere Vereinbarungen zu Einzelleistungen, für die gesonderte Entgelte ausgewiesen werden, aufgespalten wird (Senat, Urt. v. 8. Oktober 2004, V ZR 18/04, NJW 2005, 820, 822; Urt. v. 17. Juni 2005, V ZR 220/04, NJW-RR 2005, 1418, 1420 f.). Das ist bei einer Aufteilung der Leistungen und der vom Käufer geschuldeten Entgelte in einem Vertrag für den Erwerb der Wohnung im Altbauzustand und für die vereinbarte Modernisierung nicht anders zu entscheiden, wenn diese Leistungen dem Kaufinteressenten als Einheit angeboten werden.

23 b) Das Berufungsgericht hat - davon abweichend - rechtsfehlerhaft den Vergleich nur zwischen dem Kaufpreis der Wohnung in unsaniertem Zustand von 138.810 DM und dem von der Klägerin vorgetragenen Wert von 85.000 DM vorgenommen und auf dieser Grundlage ein auffälliges Missverhältnis schon nach deren eigenem Vortrag verneint.

24 Soweit es meint, in dem für die Feststellung eines Äquivalenzmissverhältnisses maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses (Senat, Urt. v. 5. Oktober 2001, V ZR 237/00, NJW 2002, 429, 431) die vereinbarte Zahlung für die Modernisierung nicht einbeziehen zu können, hält auch das rechtlicher Prüfung nicht stand. Es bedarf dazu keiner prognostischen Schätzung des künftigen Wertes der Werkleistung im Zeitpunkt ihrer Fertigstellung, die das Berufungsgericht für nicht möglich gehalten hat. Ob ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt, ist nach dem zu beurteilen, was die Parteien vereinbart und nicht danach, wie sie es ausgeführt haben. Maßgebend dafür ist bei einem Werkvertrag das Leistungssoll und nicht eine davon abweichende Ausführung (BGH, Urt. v. 27. Januar 1977, VII ZR 339/74, WM 1977, 399 f.).

III.

25 Das die Klage abweisende Urteil des Berufungsgerichts kann danach keinen Bestand haben.

26 Die Sache ist insgesamt nicht zur Endentscheidung reif, da es an Feststellungen zur Beurteilung der Sittenwidrigkeit des Vertrages fehlt. Der Wert der versprochenen Modernisierung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses wird dabei nach der vorgelegten Leistungsbeschreibung zum Generalübernehmervertrag gegebenenfalls mithilfe eines Sachverständigen zu bestimmen sein.

27 Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es die fehlenden Feststellungen nachholen kann (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 21.01.2005 - 15 O 371/04 -
KG Berlin, Entscheidung vom 14.07.2006 - 3 U 17/05 -