

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 276/84

URTEIL

Verkündet am: 24. Januar 1986
Conzatti,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Doris S [REDACTED] geb. B [REDACTED], D [REDACTED] Straße [REDACTED], S [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
F. [REDACTED] -

g e g e n

1. Hedwig K [REDACTED] geb. B [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED],
D [REDACTED],

Beklagte zu 1 und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

2. Brigitte A [REDACTED] geb. K [REDACTED], J [REDACTED]-L [REDACTED]-Straße [REDACTED],
N [REDACTED]-W [REDACTED],

Beklagte zu 2 und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Januar 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14. November 1984 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage auf Zahlung von 45 783,76 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 14. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin kaufte durch notariellen Vertrag vom 20. Februar 1979 für 560 000 DM von den Beklagten das Grundstück D■■■■■■■■■■, W■■■■■■■■■■straße ■■■■■■■■■■, auf dem sich ein Haus mit 12 Mietwohnungen sowie ein Lagergebäude befinden. In dem Kaufvertrag heißt es u.a.:

"Der Kaufpreis ist zinslos fällig und zahlbar auf ein noch anzugebendes Anderkonto des amtierenden Notars unverzüglich nach Zugang der Bestätigung des Notars, daß

...

- e) die Stadtverwaltung Düsseldorf bestätigt hat, daß keine Verstöße gegen das Wohnungsbindungsgesetz oder den Darlehensvertrag der Wohnungsbauförderungsanstalt vorliegen, ...

Die Veräußerer bestätigen dem Verkäufer (richtig: der Käuferin) gegenüber, daß sich die derzeitigen Jahresmieteinnahmen aus dem verkauften Objekt auf insgesamt DM 37 319,04 belaufen."

Die Klägerin hat von den Beklagten u.a. Rückzahlung eines Kaufpreisteiles von 46 482,37 DM nebst Zinsen als Minderung verlangt und vorgetragen: Die mit jährlich 37 319,04 DM zugesicherten Mieteinnahmen seien, wie das Amt für Wohnungswesen festgestellt habe, um 3 096,76 DM überhöht gewesen. Die Beklagten hätten die zu viel erhaltene Miete den Mietern erstattet.

Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben; das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen.

Der Senat hat die Revision der Klägerin angenommen, soweit die Klage wegen eines Betrages von 45 783,76 DM nebst Zinsen (Minderung) abgewiesen worden ist; im übrigen hat er die Annahme abgelehnt. Die Klägerin beantragt, die Berufungen der Beklagten zurückzuweisen, soweit diese verurteilt worden sind, 45 783,76 DM nebst Zinsen als Gesamtschuldner an sie zu zahlen. Die Beklagten beantragen, insoweit die Revision der Klägerin zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg, soweit sie angenommen worden ist.

I.

Das Berufungsgericht hält es für zweifelhaft, ob hier die Angabe der Mieteinnahmen im Kaufvertrag als Zusicherung einer Eigenschaft des Grundbesitzes anzusehen sei, weil die Klägerin den Grundbesitz nicht zum Zwecke der Vermietung, sondern deshalb gekauft habe, um die Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln und zu verkaufen. Jedenfalls hätten die Beklagten mit der Angabe der "derzeitigen Jahresmieteinnahmen" nicht etwas zugesichert, was dem Grundstück gefehlt habe, da die Beklagten unstreitig die im Vertrag genannten Mieteinnahmen tatsächlich erzielt hätten. Die Angabe der Mieteinnahmen im Kaufvertrag sei nicht außerdem als vertragliche Zusicherung zu werten, daß die tatsächlich gezahlten Mietzinsbeträge auch unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes in rechtlich zulässiger Weise erzielt würden.

II.

Dies hält den Angriffen der Revision nicht stand.

1. Das Berufungsgericht geht zu Recht davon aus, daß der Mietertrag eines Wohnhauses eine zusicherungsfähige Eigenschaft im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB ist, und zwar auch dann, wenn er, wie hier, der Mietpreisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegt (Senatsurt. v. 8. Februar 1980, V ZR 174/78, NJW 1980, 1456, 1457). Da das Berufungsgericht eine abschließende

Feststellung dazu, ob die Beklagten hier eine Jahresmieteinnahme von 37 319,04 DM zugesichert haben, nicht trifft, ist dies für die Revisionsinstanz zugunsten der Klägerin zu unterstellen.

2. Mit Erfolg wendet sich die Revision gegen die Würdigung des Berufungsgerichts, die Angabe der Mieteinnahmen im Kaufvertrag sei nicht als vertragliche Zusicherung zu werten, daß die tatsächlich gezahlten Mieten auch bei Berücksichtigung der Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes in rechtlich zulässiger Weise erzielt würden. Das Berufungsgericht begründet seine Ansicht nicht. Es hat deshalb die Bestimmung über die Fälligkeit des Kaufpreises außer acht gelassen. Danach hängt die Fälligkeit des Kaufpreises von einer Bestätigung der Stadt Düsseldorf ab, daß keine Verstöße gegen das Wohnungsbindungsgesetz vorliegen. Die Berücksichtigung dieser Klausel legt es nahe, die Zusicherung so zu verstehen, daß die Mieten ohne Verstoß gegen das Wohnungsbindungsgesetz zu erzielen seien.

3. Es ist nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht, hätte es diese Erwägung in seine Würdigung der Vertragsbestimmung zur Miethöhe einbezogen, zu einem

anderen Ergebnis gelangt wäre. Deshalb ist das Berufungs-
urteil aufzuheben und die Sache zu erneuter tatrichter-
licher Prüfung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Senat hat dabei von der Möglichkeit des § 565
Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Dr. Thumm

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang