

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 294/93

URTEIL

Verkündet am:
12. Mai 1995
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

A G mbH, vertreten durch
den Geschäftsführer Hans-Günther S, Theodor-H-
Ring, K,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

Inge W, An der L Kirche, B,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1995 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 4. November 1993 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin und ihr Ehemann kauften im Oktober 1989 von der Beklagten zwei Eigentumswohnungen zum Preis von 148.500 DM.

Die Klägerin nimmt die Beklagte aus eigenem und abgetretenem Recht ihres Ehemannes auf Schadensersatz in Anspruch, da sie durch unrichtige Angaben eines Herrn Sc[REDACTED]-[REDACTED], für die die Beklagte einzustehen habe, zum Kaufabschluß veranlaßt worden seien. Mit Sc[REDACTED] trat der Ehe-

mann der Klägerin, der zur Existenzgründung Kapital von 100.000 DM benötigte, durch eine Zeitungsannonce in Verbindung, in der "Liquidität durch Grunderwerb" versprochen wurde.

Die Klägerin, die den Vertrag mit den Beklagten wegen arglistiger Täuschung angefochten hat, verlangt, soweit im Revisionsrechtszug noch von Interesse, mit ihrem 1. Hilfsantrag Zahlung von 6.879,84 DM nebst Zinsen an sich, daneben Zahlung von 156.381,37 DM nebst Zinsen an die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank Zug um Zug gegen Verschaffung des Eigentums an den gekauften Wohnungen; weiter hilfsweise verlangt sie statt der Zahlung an die Bank Freistellung von der Schuld. Daneben begehrt sie die Feststellung der weiteren Schadensersatzpflicht der Beklagten wegen Vertragsverletzung bzw. unerlaubter Handlung.

Das Landgericht hat dem 1. Hilfsantrag und dem Feststellungsbegehren entsprochen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht dem 2. Hilfsantrag stattgegeben und im übrigen die Berufung zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte weiter die völlige Abweisung der Klage; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die Klage dem Grunde nach wegen Verschuldens der Beklagten beim Vertragsschluß für berechtigt. Beim Verkauf einer Wohnung als Kapitalanlage habe der Verkäufer die Umstände offenzulegen, die für die Renditeerwartung des Käufers von entscheidender Bedeutung seien. Die Beklagte behaupte, ein Finanzierungsbeispiel einer anderen Firma an die Maklerfirma weitergereicht zu haben. Dieses Beispiel, das sie sich damit zu eigen gemacht habe, sei jedoch grob irreführend. Die Beklagte habe nicht vorgetragen, daß Schierhorn als ihr Erfüllungsgehilfe über diese Fehler des Berechnungsbeispiels aufgeklärt habe.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Zwar kann trotz der Anfechtung des Kaufvertrages ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsschluß unabhängig von der Wirksamkeit der Anfechtung gegeben sein (vgl. z.B. Senatsurt. v. 11. Mai 1979, V ZR 75/78, NJW 1979, 1983 f). Die Feststellungen des Berufungsgerichts tragen sein Ergebnis, daß die Beklagte wegen Verschuldens bei Vertragsschluß hafte, jedoch nicht.

Das Berufungsgericht hat in unzulässiger Weise der Klage nicht aufgrund des Kläger-, sondern des Beklagtenvortrages stattgegeben.

Die Klägerin macht zur Begründung ihres Anspruchs geltend, sie und ihr Ehemann seien von Sc [REDACTED] über die Möglichkeiten eines "Liquiditätsbeschaffungsmodells (Liquidität durch Immobilienerwerb)", wonach ohne Eigenmittel Kapital für eine Existenzgründung zu beschaffen sein sollte, getäuscht und dadurch zum Kauf der Eigentumswohnungen der Beklagten verleitet worden. Das Berufungsgericht begründet eine Irreführung der Klägerin und ihres Ehemannes jedoch mit dem von der Beklagten vorgelegten Berechnungsbeispiel der Firma Norbert K [REDACTED] GmbH. Die Revision rügt zu Recht, daß die Klägerin sich diesen Vortrag der Beklagten zum Berechnungsbeispiel der Firma K [REDACTED] nicht nur nicht (hilfsweise) zu eigen gemacht, sondern im Gegenteil unter Beweisantritt bestritten hat, daß ihr und ihrem Ehemann das Berechnungsbeispiel zugänglich gemacht worden sei. Soweit die Revisionserwiderung meint, die Klägerin habe sich den Vortrag der Beklagten zur Finanzierung der Wohnung zu eigen gemacht, übersieht sie, daß es insoweit nach ihrer eigenen Darstellung um die Anlage K 3, nicht um das Finanzierungsbeispiel der Firma K [REDACTED], gegangen ist.

Das Berufungsurteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

2. Die Sache ist nicht zur abschließenden Entscheidung reif. Die Klägerin hat zur Begründung ihrer Klage schlüssig eine schuldhafte vorvertragliche Täuschung der Beklagten be-

hauptet und unter Beweis gestellt. Danach hat Schierhorn als Konzept der Beklagten angepriesen, daß durch den Ankauf von Eigentumswohnungen sogleich 10 bis 12 % aus dem zu finanzierenden Kaufpreis für eigene Zwecke entnommen, die Erwerbsaufwendungen aber auf Dauer durch Mieteinnahmen und Steuervorteile gedeckt werden könnten. Er habe dazu ein, nicht auf die streitgegenständlichen Objekte bezogenes, Finanzierungsbeispiel (Anlage K 3) vorgelegt, das zu jährlichen Aufwendungen von 190,66 DM geführt haben würde. Sie und ihr Ehemann hätten den Angaben Sc[REDACTED] voll vertraut, ihm die nötigen Unterschriften, teils blanco, gegeben und so insgesamt durch dessen Vermittlung sieben Eigentumswohnungen, darunter die zwei der Beklagten, gekauft. Die Angaben Sc[REDACTED] seien jedoch, was auch die Beklagte gewußt habe, falsch gewesen. Es seien, über 1.600 DM hinaus, weder Kaufpreistrückflüsse noch Mietzahlungen erfolgt, statt dessen müsse sie 1.300 DM monatliche Kapitalkosten aufbringen.

Hierfür habe die Beklagte zudem deshalb einzustehen, da die Zusagen Sc[REDACTED] jedenfalls mit ihrem Wissen und Einverständnis erfolgt seien.

Die Sache ist danach zur Beweiserhebung über das von der Klägerin behauptete schuldhafte Verhalten der Beklagten bei den Vertragsverhandlungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

3. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgendes hin:

Die Klägerin und ihr Ehemann sind nach ihrem eigenen Vortrag auf eine Annonce, in der ohne Einsatz von Eigenkapital die Beschaffung von Kapital für eigene Zwecke durch den Erwerb von Eigentumswohnungen offeriert wurde, zunächst nur zu Schierhorn selbst in Beziehungen getreten. Das Angebot - bzw. der Vertrag -, dem Interessenten frei verfügbare Kredite auf der Grundlage und durch Vermittlung von Immobilienkäufen verschiedener Eigentümer zu verschaffen, ist jedoch rechtlich und wirtschaftlich etwas anderes als die Vermittlung eines Immobilienkaufes als Kapitalanlage. Im ersten Fall ist die Beschaffung von (freiem) Kapital der Zweck des Vermittlungsgeschäfts und der Immobilienkauf nur das Mittel dazu; im zweiten Falle ist es die Vermittlung der Immobilie selbst als Kapitalanlage. Das Berufungsgericht wird deshalb erwägen müssen, ob der Kapitalsuchende - gleichgültig, ob der Kapitalmakler dafür von ihm ein Entgelt fordert oder versprochen erhält - nicht einen eigenen Kapitalvermittlungsvertrag als Hauptziel seines Begehrens mit demjenigen, der ihm diese Vermittlung anbietet, also dem Kapitalmakler, abschließt. Für die Folgen eines solchen Kapitalvermittlungsvertrages oder der Zusagen hierzu hätte demnach der Grundstücksverkäufer nur entweder (vertraglich) einzustehen, wenn es sich um sein eigenes Immobilienvermarktungskonzept handelt, dessen Richtigkeit vorgespiegelt wird (§ 242 BGB), oder wenn er sich mindestens - zur besseren Vermarktung seiner Immobilie - des Konzeptes des Finanzmaklers im Zusammenwirken mit diesem bedient (§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB, § 830 BGB).

Für ein (vorvertragliches) schuldhaftes Handeln der Beklagten ist die Klägerin in vollem Umfange darlegungs- und beweispflichtig (Senat, BGHZ 117, 260, 263).

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Tropf

RiBGH Prof. Dr. Krüger
ist durch Urlaub an der
Unterschrift gehindert.

Hagen