BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 389/01

Verkündet am:
31. Januar 2003
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Dezember 2002 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 4. Oktober 2001 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Abweisung der gegen die Beklagte zu 2 und gegen den Beklagten zu 3 gerichteten Klage bestätigt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin beabsichtigte den Erwerb einer Immobilie in den neuen Bundesländern. Die Finanzierung sollte die Beklagte zu 1 erbringen. Nachdem ein im Jahr 1995 abgeschlossener Kaufvertrag nicht durchgeführt worden war, beauftragte die Klägerin die Beklagte zu 2, die auch als Maklerin tätig ist, mit der Beschaffung eines anderen Objekts.

Mit Schreiben vom 20. August 1997 übermittelte die Beklagte zu 1 als Vertreterin der Beklagten zu 2 der Klägerin ein Angebot über das Objekt und teilte ihr mit, daß ein Mietinteressent vorhanden sei, der die Gewerbeeinheit zu einem Mietpreis von 25 DM/qm anmieten wolle.

In der Folgezeit erhielt die Klägerin einen unter dem 19. September 1997 unterzeichneten Geschäftsraummietvertrag, abgeschlossen zwischen einer aus dem Beklagten zu 3 und einem Dritten bestehenden Objektgesellschaft als Vermieter und dem Steuerberater B. als Mieter; danach sollte das Objekt auf zehn Jahre zu einem Nettomietzins von 3.300 DM pro Monat vermietet gewesen sein. B. , der mit dem Beklagten zu 3 in persönlichem und geschäftlichem Kontakt stand, war zu der Zeit noch Mieter in einem anderen Objekt des Beklagten zu 3. Dort war er mit der Bezahlung von zwei Monatsmieten im Rückstand. Bereits 1996 war gegen ihn eine Haftandrohung zur Erzwingung der Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung ergangen.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 26. September 1997 erwarb die Klägerin von dem Beklagten zu 3 für 588.039,56 DM die Teileigentumseinheit. In Abschnitt IV Nr. 6 heißt es unter der Überschrift "Lastenübernahme":

> "Es besteht ein Mietverhältnis.
>
> Das bestehende Mietverhältnis wird vom Erwerber übernommen.
> Der Inhalt des Vertrages ist dem Erwerber bekannt.
>
> Der Veräußerer sichert zu, daß
>
> - zur Zeit keine Mietrückstände bestehen,

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

- keine Mietstreitigkeiten außergerichtlich oder gerichtlich geführt werden."

B. bezog die von der Klägerin erworbene Gewerbeeinheit nicht; er zahlte auch keine Miete.

Die Klägerin behauptet, der Beklagte zu 3 habe die finanzielle und persönliche Situation B. gekannt; sie meint, er habe sie auf Zweifel an dessen Bonität hinweisen müssen. Auch habe der Beklagte zu 3 in dem Kaufvertrag zu Unrecht das Bestehen eines Mietverhältnisses und das Fehlen von Mietrückständen hinsichtlich des anderen Objekts und der Mietkaution versichert. Weiter behauptet die Klägerin, die Beklagte zu 1 habe die fehlende Zahlungsfähigkeit B. gekannt. Nach ihrer Auffassung muß sich die Beklagte zu 2 diese Kenntnis zurechnen lassen. Auch seien die Beklagten zu 1 und zu 2 verpflichtet gewesen, die Bonität B. zu prüfen oder auf die unterlassene Prüfung hinzuweisen.

Die Klägerin hat von den Beklagten die Zahlung von Mietausfall in Höhe von 58.335,25 DM nebst Zinsen verlangt; weiter hat sie die Feststellung beantragt, daß die Beklagten ihr zur Erstattung der künftig fällig werdenden Mietzinsen verpflichtet sind. Hilfsweise hat die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 588.039,56 DM Zug um Zug gegen Übertragung des Kaufgegenstands auf die Beklagten als Gesamtberechtigte und die Feststellung erstrebt, daß die Beklagten verpflichtet sind, sie von sämtlichen Ansprüchen der Beklagten zu 1 freizustellen, die über den zurückzuzahlenden Kaufpreis hinausgehen, und daß sie auch verpflichtet sind, ihr die bereits an die Beklagte zu 1 erbrachten Darlehensrückzahlungen zu erstatten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin, mit der sie ihre Haupt- und Hilfsanträge weiter verfolgt hat, ist erfolglos geblieben.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, erstrebt die Klägerin weiterhin die Durchsetzung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts besteht kein Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten zu 3 aus § 463 S. 1 BGB a.F., weil er das Bestehen eines Mietvertrags oder einen Mietertrag nicht zugesichert habe. Auch hafte der Beklagte zu 3 nicht aus § 463 S. 2 BGB a.F., weil die Klägerin kein arglistiges Verhalten bewiesen habe. Ebenso scheide ein Anspruch gegen den Beklagten zu 3 aus c.i.c. aus. Mangels Vorsatzes bestehe auch kein Anspruch gegen ihn aus § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB. Die Beklagte zu 2 hafte mangels einer Pflichtverletzung nicht; die Zurechnung des Wissens von Mitarbeitern der Beklagten zu 1 sei nicht geboten. Schließlich bestehe auch kein Anspruch gegen die Beklagte zu 1; sie habe keine Maklerleistungen erbracht und keine Pflichten aus dem Kreditverhältnis verletzt.

Das hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

II.

1. Zu Unrecht versagt das Berufungsgericht der Klägerin einen Schadenersatzanspruch gegen den Beklagten zu 3.

a) Allerdings rügt die Revision ohne Erfolg, daß das Berufungsgericht einen Anspruch aus § 463 S. 1 BGB a.F. wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft verneint. Zutreffend geht es nämlich davon aus, daß nur die in einem Kaufvertrag enthaltenen und ausdrücklich zum Gegenstand der Vereinbarungen gemachten Angaben über tatsächlich erzielte Mieterträge als Zusicherung einer Eigenschaft zu verstehen sind, wenn der Käufer nicht aufgrund besonderer Umstände andere Vorstellungen über den Wert des Kaufgrundstücks hegt, als sie nach der Verkehrsanschauung bei solchen Objekten mit dem zugesicherten Mietertrag verbunden sind (Senat, Urt. v. 30. März 2001, V ZR 461/99, WM 2001, 1155, 1156 f m.w.N.). Im vorliegenden Fall fehlt es bereits an einer Aufnahme der ab Fertigstellung des Objekts zu erzielenden Mieterträge in den Kaufvertrag. Es sind weder konkrete Mieteinnahmen in der Vertragsurkunde selbst genannt noch durch Verweis auf das Verkaufsangebot der Beklagten zu 1 oder den der Klägerin vor Vertragsschluß übergebenen Mietvertrag einbezogen. Danach fehlt die Angabe eines bestimmten Mietertrags, der Gegenstand einer Zusicherung sein könnte.

b) Fehlerfrei verneint das Berufungsgericht auch einen Anspruch der Klägerin aus § 463 Satz 2 BGB a.F. wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers. Ob ein errichtetes Gewerbeobjekt bereits vermietet ist, kann zwar Gegenstand einer Beschaffenheitsangabe i.S.d. § 459 Abs. 1 BGB a.F. sein. Das Berufungsgericht hat sich jedoch nicht davon überzeugen können, daß der Be-

klagte zu 3 die Vermietung in arglistiger Absicht vorgespiegelt hat. Diese tatrichterliche Würdigung ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Die hiergegen erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und für nicht durchgreifend erachtet. Von einer näheren Begründung wird abgesehen (§ 565a ZPO a.F.).

c) Zu Unrecht verneint das Berufungsgericht jedoch eine Haftung des Beklagten zu 3 aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsabschluß (culpa in contrahendo) wegen unterlassener Aufklärung über Zweifel an der Bonität des Mieters B. .

Allerdings ist dem Berufungsgericht im Ansatz darin zu folgen, daß der Verkäufer einer Gewerbeeinheit grundsätzlich nicht verpflichtet ist, dem Käufer ungefragt Angaben zu etwaigen negativen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters des Objekts zu machen. Aus den konkreten Umständen des Einzelfalls kann sich jedoch auch etwas anderes ergeben. So verhält es sich hier. Die Tatsache, daß der Beklagte zu 3 der Klägerin unter Bezugnahme auf den Inhalt des ihr vorher zugeleiteten Mietvertrags mit dem Zeugen B. in dem Kaufvertrag versichert hat, daß "zur Zeit keine Mietrückstände bestehen (und) keine Mietstreitigkeiten außergerichtlich oder gerichtlich geführt werden", war irreführend und geeignet, bei der Klägerin den falschen Eindruck zu erwecken, als sei die Immobilie an jemanden vermietet, dessen Bonität bei Vertragsabschluß außer Zweifel stehe. Der Beklagte zu 3 durfte daher der Klägerin nicht die ihm bekannten Umstände verschweigen, die einem solchen Eindruck entgegenstanden, die also Zweifel daran aufkommen lassen konnten, ob der Zeuge B. den Mietvertrag auch werde erfüllen können.

Nach den von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen wurde der Zeuge B. wegen Alkoholkrankheit seit Ende 1996 fast durchgehend in verschiedenen Krankenanstalten behandelt. Die Krankheit war vor Abschluß des Mietvertrags offen ausgebrochen, so daß er seine Praxis als Steuerberater vom Krankenzimmer aus leiten und sein altes Büro am Holzmarkt aufgeben mußte, weil es infolge des Geschäftsrückgangs zu teuer wurde. Ob der Beklagte zu 3 von alledem Kenntnis besaß oder nicht, stellt das Berufungsgericht nicht fest, sondern läßt es offen, weil es diese Kenntnis für nicht entscheidend hält. Das greift die Revision zu Recht an. Denn wenn er die von der Klägerin behauptete Kenntnis hatte, hätte der Beklagte zu 3 ihr die gesamten Umstände mitteilen müssen, weil sich daraus unschwer das Risiko ergab, daß der Zeuge B. den Mietvertrag nicht werde erfüllen können. Zumindest hätte der Beklagte zu 3 es fahrlässig unterlassen, die Klägerin vor einem von ihm hervorgerufenen Irrtum über die Bonität des Zeugen als Mieter zu bewahren.

2. Zu Unrecht versagt das Berufungsgericht der Klägerin einen Schadenersatzanspruch gegen die Beklagte zu 2. Sie hat nämlich ihr obliegende Aufklärungspflichten aus dem Maklervertrag verletzt (pFV.).

a) Ohne Erfolg bleibt die von dem Prozeßbevollmächtigten der Beklagten zu 2 in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erhobene Rüge, die Feststellung des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 2 habe den von dem Beklagten zu 3 abgeschlossenen Mietvertrag an die Klägerin weitergegeben, entspreche nicht dem Sachvortrag der Klägerin und sei jedenfalls von den Beklagten zu 1 und zu 2 bestritten worden. Diese tatsächliche Feststellung hat

das Berufungsgericht in zulässiger Weise in den Entscheidungsgründen seines Urteils mit tatbestandlicher Wirkung (§ 314 ZPO) getroffen (vgl. Senat, BGHZ 119, 300, 301). Das gilt selbst dann, wenn zwischen dem Inhalt der vorbereitenden Schriftsätze und der Wiedergabe des Parteivorbringens in dem angefochtenen Urteil ein Widerspruch bestünde; denn in einem solchen Fall sind die Ausführungen in dem Urteil maßgeblich (vgl. BGHZ 140, 335, 339). Die Beweiskraft des Tatbestands könnte nur dann entfallen, wenn er in sich widersprüchlich wäre (BGHZ aaO). Das ist hier jedoch nicht der Fall. Zwar hat das Berufungsgericht in dem Tatbestand seiner Entscheidung wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstands umfassend auf die zwischen den Parteien in der Berufungsinstanz gewechselten Schriftsätze verwiesen. Aber aus diesen Schriftsätzen ergibt sich nichts, was der gerügten Feststellung entgegensteht. Vielmehr hat die Klägerin auf Seite 6 ihres Schriftsatzes vom 6. Juni 2000 vorgetragen, daß der - für die Beklagte zu 2 handelnde - Zeuge P. mit Schreiben vom 19. September 1997 den von dem Zeugen B. unterzeichneten Mietvertrag an die Klägerin übersandt hat. Das haben die Beklagten zu 1 und zu 2 nicht bestritten. Somit ist die gerügte Feststellung für den Senat bindend (§ 561 Abs. 1 Satz 1 ZPO a.F.).

b) Der Makler muß den Auftraggeber nicht nur über das aufklären, was unerläßlich ist, damit dieser vor Schaden bewahrt wird, sondern auch über alle dem Makler bekannten Umstände, die für die Entschließung des Auftraggebers von Bedeutung sein können; diese Erklärungen des Maklers müssen insgesamt so beschaffen sein, daß sie seinem Kunden keine unzutreffenden Vorstellungen vermitteln (BGH, Urt. v. 28. September 2000, III ZR 43/99, WM 2001, 92 f). Davon geht auch das Berufungsgericht aus. Nicht zu folgen ist ihm jedoch darin, daß die Beklagte zu 2 keine Veranlassung gehabt habe, die Klä-

gerin darauf hinzuweisen, daß sie die Bonität des Mieters B. nicht geprüft habe. Wenn nämlich, was das Berufungsgericht unterstellt, die Klägerin gegenüber der Beklagten zu 2 deutlich gemacht hatte, daß es ihr darauf ankam, daß das anzukaufende Objekt gut vermietet sei, dann durfte die Beklagte zu 2 sich nicht einfach mit der Weiterleitung des mit dem Zeugen B. abgeschlossenen Mietvertrags an die Klägerin begnügen, sondern mußte entweder prüfen, ob der Mietvertrag den von der Klägerin gestellten Anforderungen entsprach oder aber darauf hinweisen, daß sie diese Prüfung nicht vorgenommen habe. Dies war umso notwendiger, als der Mitarbeiter P. der Beklagten zu 1 als Vertreterin der Beklagten zu 2 der Klägerin mit Schreiben vom 20. August 1997 mitgeteilt hatte, die Immobilie weise eine "gesicherte Vermietbarkeit an einen auserlesenen Interessentenkreis" auf. Auch soll P. die Klägerin auf einen "etablierten Steuerberater" als Mietinteressenten hingewiesen haben, der die Quadratmetermiete von 25 DM bezahlen könne und wolle. Da P. insoweit für die Beklagte zu 2 handelte, mußte die Klägerin den Eindruck gewinnen, der in dem ihr übersandten Mietvertrag aufgeführte Mieter sei jener etablierte Steuerberater, der zu dem "erlesenen Interessentenkreis" gehöre. Die Beklagte zu 2 hätte daher die Klägerin darüber aufklären müssen, daß sie hinsichtlich der Bonität des Mieters über keinerlei Informationen verfüge. Auf die Frage, ob die Beklagte zu 2 sich das Wissen der Kreditabteilung der Beklagten zu 1 zurechnen lassen muß, kommt es danach nicht an.

3. Zu Recht verneint das Berufungsgericht dagegen eine Haftung der Beklagten zu 1. Nach den getroffenen Feststellungen ist die Beklagte zu 1 nicht selbst als Maklerin, sondern nur in Vertretung der als Maklerin aufgetretenen Beklagten zu 2 tätig geworden. Die hiergegen erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und für nicht durchgreifend erachtet. Von einer nähe-

ren Begründung wird abgesehen (§ 565a ZPO a.F.). Rechtsfehlerfrei verneint das Berufungsgericht auch eine Eigenhaftung der Beklagten zu 1 als Vertreterin der Beklagten zu 2. Die Voraussetzungen einer solchen Haftung (BGHZ 88, 67, 69; BGH, Urt. v. 1. Juli 1991, II ZR 180/90, ZIP 1991, 1140, 1142; BGHZ 126, 181, 189; BGH, Urt. v. 13. Juni 2002, VII ZR 30/01, WM 2003, 34, 35) sind nicht erfüllt. Die hierzu getroffenen Feststellungen sind revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

4. Nach alledem hat das angefochtene Urteil im Kostenpunkt und insoweit keinen Bestand, als es die Abweisung der gegen die Beklagte zu 2 und gegen den Beklagten zu 3 gerichteten Klage bestätigt hat. Hinsichtlich des Beklagten zu 3 muß das Berufungsgericht aufklären, ob er die Einzelheiten des Krankheitszustands des Zeugen B. und den darauf beruhenden Geschäftsverfall kannte. Hinsichtlich der Klage gegen die Beklagte zu 2 ist aufzuklären, ob die Klägerin die Beklagte zu 2 ausdrücklich darauf hingewiesen hat, daß es ihr auf eine gute Vermietung des Objekts ankam.

Wenzel Tropf Klein

Lemke Schmidt-Räntsch