Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Schneider, Dr. Wiebel, Dr. Klein u. Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 16. April 1999 wird auf Kosten der Beklagen zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten waren Eigentümer eines Eckgrundstücks in H. - H. , auf dem um die Jahrhundertwende die Häuser S. und G. errichtet worden sind. Die Beklagten beabsichtigten, auf der Hofseite Fahrstühle an die Häuser anzubauen und ihren Dachstuhl zu Wohnungen auszubauen. Noch bevor die Fahrstühle errichtet waren, nahmen sie den Verkauf des nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilten Grundstücks auf. In dem von ihnen hierzu benutzten Prospekt heißt es:

"Der Einbau eines Außenfahrstuhles wird gegen Ende 1992 erfolgt sein."

Durch zwischen dem 20. August 1992 und dem 3. Februar 1993 notariell beurkundete Verträge kauften die Kläger zu 1 bis 4 und 7 und 8 jeweils eine

der Wohnungen, die Kläger zu 5 und 6 gemeinschaftlich eine Wohnung. In den Verträgen heißt es u.a.

> "§ 8 Nr. 3:
>
> Das Gemeinschaftseigentum wird vom Verkäufer durch Errichtung von Fahrstühlen und die dafür erforderlichen Um- und Ausbaumaßnahmen verändert werden.
>
> § 8 Nr. 6:
>
> Alle im Zusammenhang mit der Durchführung ... des Fahrstuhleinbaues entstehenden Kosten ... gehen zu Lasten des Verkäufers.
>
> § 8 Nr. 7:
>
> Der Verkäufer wird sämtliche im Zusammenhang mit dem ... Fahrstuhleinbau erforderlichen Werkverträge im eigenen Namen und für eigene Rechnung erteilen.
>
> § 8 Nr. 9:
>
> Hinsichtlich des Einbaus der Aufzugsanlagen ist der Käufer verpflichtet, sich von der Betriebsfähigkeit an an den Kosten des Betriebes und denen der Instandsetzung und Instandhaltung zu beteiligen."

Der Besitz ging gemäß § 6 Abs. 1 der Kaufverträge am 1. September, 1. Oktober, 1. November, 31. Dezember 1992 bzw. am 1. März 1993 auf die Kläger über. Am 26. September 1994 wurde die zur Errichtung der Fahrstühle notwendige Baugenehmigung erteilt. Zum Bau der Aufzüge waren die Beklagten nun nicht mehr bereit. Die hierzu notwendigen Kosten übersteigen den beim Verkauf der Wohnungen von ihnen angenommenen Betrag.

Die Kläger haben die Auffassung vertreten, die vertragliche Regelung bedeute eine Zusicherung der Erstellung der Aufzüge. Sie hätten aufgrund des

Verhaltens der Beklagten bei den Vertragsverhandlungen, der Angabe im Prospekt und den vertraglichen Regelungen sicher sein können, daß die Aufzüge erstellt würden. Ohne einen solchen seien die von ihnen gekauften Wohnungen erheblich weniger wert.

Sie haben beantragt, die Beklagten gesamtschuldnerisch zur Zahlung näher aufgegliederter Mindestbeträge von insgesamt 280.000 DM zuzüglich Zinsen zu verurteilen. Das Landgericht hat die Beklagten zur Zahlung von insgesamt 189.500 DM zuzüglich der verlangten Zinsen verurteilt. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der Revision erstreben sie die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Klage in dem vom Landgericht erkannten Umfang für begründet. Es meint, die Verantwortlichkeit der Beklagten folge zwar nicht aus § 463 Abs. 1 BGB. Unter dem Gesichtspunkt des fahrlässigen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen seien die Beklagten den Klägern jedoch zum Ersatz des Minderwertes ihrer Wohnungen verpflichtet. Sie hätten in den Klägern die berechtigte Erwartung hervorgerufen, daß an die Häuser ein Fahrstuhl angebaut werde, obwohl sie hierzu tatsächlich nicht uneingeschränkt bereit gewesen seien.

II.

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

Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Die §§ 459 ff BGB stehen der Verantwortlichkeit der Beklagten aus fahrlässigem Verschulden bei den Vertragsverhandlungen nicht entgegen. Die gesetzlichen Gewährleistungsregelungen schließen die Haftung des Verkäufers wegen eines Mangels der Kaufsache aus fahrlässigem Verschulden bei den Vertragsverhandlungen nur insoweit aus, als sie auf den vom Käufer geltend gemachten Mangel Anwendung finden können (st. Rspr., vgl. Senat, BGHZ 60, 319, 321; Senatsurt. v. 10. Juli 1987, V ZR 236/85, NJW-RR 1988, 10, 11; v. 23. März 1990, V ZR 16/89, NJW-RR 1990, 970, 971 und v. 3. Juli 1992, V ZR 97/91, NJW 1992, 2564, 2566). Hieran fehlt es, wenn der Verkäufer eine bestimmte Beschaffenheit der Kaufsache erst zu einem nach Gefahrübergang liegenden Zeitpunkt herbeizuführen hat. Die §§ 459 ff BGB regeln allein den Fall, daß die Kaufsache im Zeitpunkt des Gefahrübergangs mangelhaft ist.

Braucht die Kaufsache nach dem Kaufvertrag im Zeitpunkt des Übergangs der Gefahr, grundsätzlich mithin bei Übergabe des Besitzes (§ 446 Abs. 1 BGB), eine bestimmte Eigenschaft nicht zu haben, kommt eine Haftung des Verkäufers nach den gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften nicht in Betracht (Senatsurt. v. 21. Mai 1976, V ZR 173/74, WM 1976, 978, 979 und v. 6. März 1987, V ZR 200/85, NJW-RR 1987, 908, 910; Erman/Grunewald, BGB, 10. Aufl., § 463 Rdn. 4; MünchKomm-BGB/Westermann, 3. Aufl., § 463 Rdn. 1; Palandt/Putzo, BGB, 59. Aufl., § 463 Rdn. 8; RGRK-BGB/Mezger, 12. Aufl., § 463 Rdn. 2; Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 463 Rdn. 11; mißverständl. Palandt/Putzo, § 463 BGB Rdn. 10). Soll die Kaufsache in einem späteren

Zeitpunkt eine besondere Eigenschaft haben, ist vielmehr zu prüfen, ob insoweit eine werkvertragliche Verpflichtung oder eine Garantie vereinbart ist (Senatsurt. v. 21. Mai 1976, V ZR 173/74, aaO; Erman/Grunewald, § 463 BGB Rdn. 4; MünchKomm-BGB/Westermann, § 463 BGB Rdn. 1; Soergel/Huber, § 459 BGB Rdn.151) oder eine Haftung aus Verschulden bei den Vertragsverhandlungen in Betracht kommt (Soergel/Huber, § 459 BGB Rdn. 152).

2. Auch die Feststellung des Berufungsgerichts, die Kläger zu 1 bis 3 und 5 bis 8 hätten aufgrund der Angabe im Prospekt und den Regelungen im Kaufvertrag annehmen dürfen, die Beklagten würden auch ohne die Vereinbarung einer vertraglichen Verpflichtung unter allen Umständen die Fahrstühle einbauen, hält dem Angriff der Revision stand. Das Berufungsgericht brauchte den Urkundsnotar nicht zu der Behauptung der Beklagten zu hören, er habe bei der Urkundsverhandlung erklärt, die vertraglichen Vereinbarungen begründeten keine Verpflichtung der Beklagten zum Einbau der Fahrstühle.

Hierauf kommt es nicht an. Nach der Angabe im Prospekt und den zum Einbau des Fahrstuhls im Kaufvertrag vereinbarten Regelungen konnten die Kläger sicher annehmen, die Fahrstühle würden eingebaut. Die Berechtigung ihres Vertrauens entfiel nicht durch die behauptete Erklärung des Notars. Selbst wenn im Kaufvertrag eine derartige Verpflichtung nicht geregelt ist, haften die Beklagten, weil sie in den Vertragsverhandlungen den Einbau der Fahrstühle als sicher dargestellt haben und der entsprechenden Erwartung der Kläger nicht entgegengewirkt haben. Auch die vertraglichen Bestimmungen formulieren den Einbau als künftige Tatsache und regeln die Kosten ihrer Errichtung und ihres Betriebs. Ob hierdurch eine Verpflichtung zur Errichtung der Fahrstühle vereinbart worden ist, was der Notar verneint haben soll, ist für die

Berechtigung des Vertrauens der Kläger in das als feststehend dargestellte künftige Verhalten der Beklagten ohne Bedeutung.

Daher kann auch dahin gestellt bleiben, ob die Behauptung der Beklagten den mit der Klägerin zu 4 vereinbarten, von einem anderen Notar beurkundeten Vertrag überhaupt zum Gegenstand hat.

3. Der Schadensersatzanspruch der Kläger ist entgegen der Meinung der Revision nicht verjährt. Die in § 477 Abs. 1 BGB bestimmten kurzen Verjährungsfristen haben zum Ziel, Streitigkeiten über Mängel der Kaufsache entgegenzuwirken, weil nach Ablauf von sechs Monaten bzw. einem Jahr seit der Ablieferung oder Übergabe der Sache die Ermittlung und die Feststellung von Mängeln vielfach schwierig ist und dem Verkäufer die endgültige Disposition über den Kaufpreis möglich und der Rechtsfrieden hergestellt sein soll (vgl. Erman/Grunewald, § 477 BGB Rdn. 1; MünchKomm-BGB/Westermann § 477 BGB Rdn. 1; Soergel/Huber, § 477 BGB Rdn. 2). Geht die Verpflichtung des Verkäufers dahin, für einen zukünftigen Zustand der Sache einzustehen, fehlt es an der Ausgangslage der gesetzlichen Regelung. Die Haftung beruht dann nicht darauf, daß im Zeitpunkt der Ablieferung bzw. Übergabe die verkaufte Sache eine bestimmte Eigenschaft nicht hatte, sondern ihr diese später fehlte. Gibt der Verkäufer eine Zusage für einen künftigen Zeitpunkt, besteht kein Anlaß, seine Freiheit zu schützen, über den Kaufpreis binnen kurzer Frist abschließend disponieren zu können. Die Verjährung so begründeter Schadensersatzansprüche richtet sich daher nach § 195 BGB (vgl. Erman/Grunewald, § 463 BGB Rdn. 4; MünchKomm-BGB/Westermann, § 477 Rdn. 22).

4. Auch die gegen die Feststellung des Schadens der Kläger gerichteten Angriffe der Revision sind nicht begründet.

a) Bleibt der Wert der Kaufsache hinter dem Wert zurück, den sie aufgrund der vom Verkäufer zu vertretenden Fehlvorstellung des Käufers für diesen hatte, so hat der Käufer die Wahl, ob er die Rückgängigmachung des Kaufes verlangt oder die Kaufsache behält und den Ausgleich ihres Minderwertes vom Verkäufer beansprucht (st. Rspr., vgl. BGHZ 69, 53, 58; BGH, Urt. v. 2. Juni 1980, VIII ZR 64/79, NJW 1980, 2408, 2409; und v. 8. Dezember 1988, VII ZR 83/88, NJW 1989, 1793, 1794). Ob der Entscheidung des XII. Zivilsenats vom 24. Juni 1998, XII ZR 126/96, NJW 1998, 2900, wonach bei der Berechnung des Schadensersatzes nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden dürfe, der Schädiger wäre bereit gewesen, den Vertrag zu für den Geschädigten günstigeren Bedingungen abzuschließen, zu folgen ist, kann für die Entscheidung des Rechtsstreits dahin gestellt bleiben. Nach dem unbestrittenen Vorbringen der Kläger waren die Beklagten im Hinblick auf ihre mit dem Ausbleiben des Fahrstuhleinbaus verbundene Ersparnis zu einer Reduzierung des Kaufpreises bereit.

b) Das Gericht kann unter Würdigung aller Umstände die Höhe des Schadens gemäß § 287 Abs. 1 ZPO frei schätzen. Das Gesetz nimmt insoweit in Kauf, daß die richterliche Schätzung mit der Wirklichkeit nicht immer übereinstimmt (BGH, Urt. v. 16. Dezember 1963, III ZR 47/63, NJW 1964, 589). Die revisionsrechtliche Nachprüfung ist darauf beschränkt, ob die Schätzung auf grundsätzlich falschen oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruht, ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen und ob sonstige Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt wor-

den sind (BGHZ 39, 198, 219; 92, 54, 56 f; 102, 322, 330; BGH, Urt. v. 18. Februar 1993, III ZR 23/92, NJW-RR 1993, 795 f).

Derartige Fehler liegen nicht vor. Das Berufungsgericht hat sich die Feststellungen des Landgerichts zu eigen gemacht. Nach dem vom Landgericht erhobenen Sachverständigengutachten gibt es keine hinreichende Zahl von Verkäufen vergleichbarer vermieteter Wohnungen in Altbauten mit und ohne Aufzug, aus denen eine marktübliche Preisdifferenz ermittelt werden könnte. Das schließt die Feststellung des Schadens der Kläger nicht aus. Es liegt vielmehr auf der Hand, daß durch die Ausstattung eines Hauses mit einem Fahrstuhl die Attraktivität der Wohnungen in den Obergeschossen zunimmt und ihr Marktwert daher höher anzunehmen ist als der Marktwert gleichartiger Wohnungen in einem Haus ohne Fahrstuhl. Hierauf beruht die werbende Angabe der Beklagten im Verkaufsprospekt.

Der von dem Sachverständigen zur Schätzung der Wertdifferenz eingeschlagene Weg, von den üblichen Kosten für die Erstellung eines Fahrstuhls auszugehen, ist sachgerecht. Die Relation dieser Kosten zur Wertsteigerung der Wohnungen ist für einen gewerblichen Verkäufer von Immobilien - um solche handelt es sich bei den Beklagten - entscheidend für die Frage, ob er zum Verkauf von Dachgeschoß- und Altbauwohnungen den mit dem Einbau eines Fahrstuhls verbundenen Aufwand auf sich nimmt. Einleuchtend ist weiterhin, daß die Wertsteigerung einer Wohnung durch den Einbau eines Fahrstuhls um so größer ist, je höher diese Wohnung im Hause gelegen ist. Die Schätzung der Wertsteigerung von Wohnungen durch den Einbau eines Fahrstuhls kann daher nicht durch eine gleichmäßige Verteilung der hierdurch entstehenden Kosten auf sämtliche Wohnungen erfolgen. Der gewählte Weg, den Wohnun-

gen im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß keine Wertsteigerung durch den Einbau eines Fahrstuhls beizumessen und diese beginnend mit dem zweiten Obergeschoß umso höher anzunehmen, je höher die Wohnungen gelegen sind, ist nicht zu beanstanden.

Der Einbau von Aufzugsanlagen in Altbauten durch gewerbliche Immobilienunternehmen erfolgt gewinnorientiert. Es ist daher auch nicht zu beanstanden, daß der Sachverständige die für den Bau eines durchschnittlichen Fahrstuhls geschätzten Kosten um 25 % erhöht hat und so zu den von ihm ermittelten Beträgen gekommen ist. Für die der Klägerin zu 4 verkaufte mietfreie "Musterwohnung" hat er diesen Satz mit 40% angenommen. Um die so errechneten Beträge bleibt nach seiner Erfahrung der Wert der verkauften Wohnungen hinter dem Wert zurück, den sie bei einer Ausstattung der Häuser mit einem Aufzug hätten.

Wenzel Schneider Wiebel

Klein Gaier