

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 54/81

URTEIL

Verkündet am
2. April 1982
H i r t h ,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. Konrad H [REDACTED],
W [REDACTED] Straße [REDACTED], G [REDACTED],
2. Vera Christa H [REDACTED],
ebenda,

Kläger und Revisionskläger,

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

gegen

Hermann B [REDACTED],
von B [REDACTED] Straße [REDACTED], G [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. April 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Räfle und Dr. Lambert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 16. Dezember 1980 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 21. Dezember 1977 verkaufte der Beklagte das Grundstück J[REDACTED] Straße in K[REDACTED] unter Ausschluß der Haftung für Sachmängel zum Preise von 155 000 DM an die Kläger. Das um die Jahrhundertwende erbaute mehrgeschossige Wohnhaus war mit Ausnahme zweier leerstehender Zimmer an Türken vermietet. Es war von einer Maklerfirma mit dem Hinweis "Mieteinnahmen 21 000 DM" inseriert worden. Vor Vertragsschluß war den Klägern ein von der Maklerfirma erstelltes "Exposé" ausgehändigt worden, in dem die Mieteinnahmen mit 1 745 DM monatlich angegeben waren.

- 3 -

Der Inhalt des Exposés war von der Maklerfirma nach Angaben des Beklagten erstellt worden. Gegen den Beklagten ist u.a. wegen der in diesem Haus geforderten Mieten ein Strafverfahren wegen Mietwuchers eingeleitet und im Sommer 1978 gegen Zahlung einer Geldbuße eingestellt worden.

Die Kläger machen Minderungs-, hilfsweise Schadensersatzansprüche in Höhe von 47 000 DM gegen den Beklagten geltend, weil die tatsächlich erzielbaren Mieten um 40 % niedriger seien, als die vom Beklagten zugesicherten.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit ihrer Revision erstreben die Kläger weiterhin Verurteilung des Beklagten. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

1. Das Berufungsgericht verneint einen Minderungsanspruch der Kläger nach § 459 Abs. 1 i.V.m. § 462 BGB, weil der Minderertrag eines Grundstücks keinen Fehler im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB darstelle. Dagegen bestehen keine rechtlichen Bedenken (vgl. Senatsurteil vom 8. Februar 1980, V ZR 174/78, NJW 1980, 1456, 1458). Die Revision greift dies auch nicht an.



2.a) Ohne Erfolg bleiben die Angriffe der Revision dagegen, daß das Berufungsgericht den Klägern keinen Minderungsanspruch wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft (§§ 459 Abs. 2, 462, 463 Satz 1 BGB) zuerkannt hat. Das Berufungsgericht stellt fest, allein aus den Angaben zu den Mieteingängen in der Zeitungsannonce und dem Exposé des Maklers sei im vorliegenden Fall nicht zu entnehmen, daß der Beklagte eine vertragliche Zusicherung in Bezug auf den Mietertrag des Hauses habe geben wollen. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden. Denn dazu genügen in der Regel nicht allgemeine Angaben bei der Anpreisung eines Objektes. Das Berufungsgericht hat vielmehr zu Recht entscheidend darauf abgehoben, daß der Verkäufer die Gewähr für das Vorhandensein der Eigenschaft übernehmen und seine Bereitschaft zu erkennen geben müsse, für die Folgen eintreten zu wollen, wenn die Eigenschaft fehle (BGHZ 59, 158, 160). Eine solche Zusicherung hätte ihren Niederschlag in dem zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag finden müssen (vgl. z.B. BGH Urteil vom 27. Februar 1970, I ZR 103/68, WM 1970, 819, 821) und im Zweifel auch gefunden. Der Standpunkt des Berufungsgerichts, gegen die Übernahme einer Zusicherung spreche gerade, daß der Kläger als erfahrener Rechtsanwalt nicht auf der Aufnahme einer (behaupteten) Zusicherung in den notariellen Vertrag bestanden habe, läßt danach einen Rechtsfehler nicht erkennen.

b) Ein Anspruch der Kläger aus § 463 Satz 2 BGB in Verbindung mit §§ 463 Satz 1, 459 Abs. 1 BGB wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers kommt schon deshalb nicht

in Betracht, weil - wie bereits dargelegt - der (mangelnde) Ertrag eines Grundstücks zwar eine Eigenschaft der Sache darstellen kann (§ 459 Abs. 2 BGB), nicht aber einen Fehler im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB.

c) Die Revision wendet sich jedoch zu Recht gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, der Beklagte habe einen bestimmten Mietertrag auch nicht arglistig vorgespiegelt (§ 463 Satz 2 analog BGB; vgl. RGZ 132, 76, 78).

Das Berufungsgericht führt aus: Arglistiges Vorspiegeln setze voraus, daß der Käufer zumindest damit rechne, der Kaufsache könne die fragliche Eigenschaft fehlen. Eine solche vorsätzliche Täuschung seitens des Beklagten hätten die Kläger jedoch nicht behauptet. Daraus, daß der Beklagte bei Abschluß des Kaufvertrages Kenntnis von dem gegen ihn laufenden Verfahren wegen Mietwuchers gehabt habe, lasse sich noch nicht entnehmen, daß er tatsächlich mit einer unzulässigen Überhöhung der Mieten gerechnet habe. Eine solche Überhöhung habe mit der Einleitung des Verfahrens noch nicht festgestanden. Der Beklagte habe allenfalls aufgrund seiner Kenntnisse mit solch einer wucherischen Überhöhung rechnen müssen; der darin liegende Vorwurf der Fahrlässigkeit reiche aber für die Annahme eines arglistigen Verhaltens nicht aus.

Diese Ausführungen sind nicht frei von Rechtsirrtum.

Die Feststellung des Berufungsgerichts, Vorsatz sei von den Klägern nicht behauptet, ist keine tatbestandsmäßige Feststellung, sondern nur eine Wertung, die indessen

dem Vortrag der Kläger nicht hinreichend Rechnung trägt. Die Revision rügt zu Recht, das Berufungsgericht habe sich nicht damit auseinandergesetzt, daß die von den Klägern mit ihrer Berufungsbegründung in Abschrift vorgelegte, dem Beklagten noch vor Vertragsschluß zugestellte Anklageschrift die Überhöhung der Mieten auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens im einzelnen darstelle, prozentual aufschlüssele und Angaben über angemessene Mieten enthalte. Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht, wenn es diese Einzelheiten in seine Erwägungen einbezogen hätte, zu dem Ergebnis gekommen wäre, daß der Beklagte mit einer unzulässigen Überhöhung der von ihm eingenommenen und den Klägern angegebenen Mieten rechnete und dies in Kauf nahm. Arglist des Beklagten wäre dann zu bejahen, wenn er wußte oder damit rechnete, daß die Höhe der Mieteinnahmen für den Kaufentschluß der Kläger von wesentlicher Bedeutung waren, gleichwohl aber die Kläger nicht mindestens darüber unterrichtete, daß behördlicherseits die Höhe der von ihm vereinnahmten Mieten beanstandet worden war.

3. Das angefochtene Urteil kann daher nicht bestehen bleiben. Die Sache bedarf weiterer tatrichterlicher Feststellungen auch zu der Frage, ob die Mieten überhöht waren, und zur Frage einer eventuellen Schadenshöhe.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Dr. Räfle

Dr. Lambert