BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 66/06

Verkündet am:
13. Oktober 2006
W i l m s,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 675 Abs. 1

Schließt der Käufer einer Eigentumswohnung auf Empfehlung des ihn beratenden Verkäufers einen Mietpoolvertrag ab, durch den das Risiko des Leerstands einzelner Wohnungen allen an dem Mietpool beteiligten Wohnungseigentümern anteilig ohne Rücksicht darauf auferlegt wird, wem von ihnen die leerstehenden Wohnungen gehören, muss der Verkäufer bei der Berechnung des Eigenaufwands des Käufers auch das damit verbundene Risiko der Vermietung fremder Wohnungen, etwa in Form von Abschlägen bei den Einnahmen oder von Zuschlägen bei den monatlichen Belastungen, angemessen berücksichtigen (Fortführung von Senat, BGHZ 156, 371, 378 und Urt. v. 14. Januar 2005, V ZR 260/03, WuM 2005, 205, 207).

BGH, Urt. v. 13. Oktober 2006 - V ZR 66/06 - OLG Oldenburg

LG Osnabrück

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

> Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 7. Februar 2006 aufgehoben.
>
> Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin und ihr inzwischen verstorbener Ehemann erwarben im Dezember 1991 von der Beklagten eine Eigentumswohnung für 128.694 DM. Für den Verkauf der Wohnung wurde in einem Prospekt der Beklagten geworben. In § 6 Abs. 2 des von der Beklagten abgegebenen Vertragsangebots heißt es u.a.:

> "Für die Wirtschaftlichkeit der Investition (Rentabilität, Liquidität, Steuereffekte) übernimmt der Verkäufer keine Verantwortung. Die Wirtschaftlichkeit ist vom Käufer selbst zu ermitteln, Vertriebsbeauftragte des Verkäufers sind nicht ermächtigt, hierzu verbindliche Aussagen zu treffen."

2 Bei dem Verkauf wurde für die Beklagte die von ihr mit dem Vertrieb einer Vielzahl von Eigentumswohnungen beauftragte I. GmbH (nachfolgend "I. ") tätig, die für die Vermittlung des Geschäfts eine Innenprovision von mindestens 18,75 % des Kaufpreises erhielt. Die Zahlung dieser Provision wurde den Käufern nicht offenbart.

3 Die Klägerin und ihr verstorbener Ehemann wurden von zwei für die I. tätig gewordenen Anlageberatern zu dem Abschluss des Kaufvertrags veranlasst. Sie erteilten auch einen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag und schlossen eine Mietpoolvereinbarung ab. Den Kaufpreis einschließlich Nebenkosten und Disagio finanzierten sie mit einem von der B. AG gewährten Darlehen nach dem sogenannten "Dortmunder Modell"; dafür nahmen sie ein Vorausdarlehen von 155.000 DM zu einem Nominalzinssatz von 7 % p.a. und einer Zinsbindung von fünf Jahren auf, welches durch zwei Bausparverträge mit steigenden Ansparraten getilgt werden sollte.

4 Mit der Behauptung, die Beratung über die Wirtschaftlichkeit und Finanzierung des Objekts sei falsch und unzureichend gewesen, hat die Klägerin aus eigenem, abgetretenem und ererbtem Recht von der Beklagten die Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübereignung der Eigentumswohnung und die Feststellung verlangt, dass die Beklagte der Klägerin zum Ersatz weiterer Schäden verpflichtet ist. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Ziel der Klageabweisung weiter. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

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

Entscheidungsgründe:

I.

5 Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist die Beklagte der Klägerin aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss zum Schadensersatz verpflichtet. Denn die Käufer seien von den von der Beklagten beauftragten Vermittlern schuldhaft nicht darüber aufgeklärt worden, dass die I. für den vermittelten Verkauf eine Innenprovision von 18,75 % des Kaufpreises erhalte. Ob die Beklagte der Klägerin auch wegen der Verletzung einer Beratungspflicht aus einem neben dem Kaufvertrag zustande gekommenen Beratungsvertrag zum Schadensersatz verpflichtet sei, müsse offen bleiben. Zwar sei es zum Abschluss eines Beratungsvertrags zwischen den Käufern und der Beklagten gekommen; aber auf der Grundlage des Vortrags der Parteien könne nicht festgestellt werden, dass die Beratung falsch gewesen sei.

6 Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

7 Ein Anspruch unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss besteht nicht. Die Revision rügt zu Recht, dass das Berufungsgericht eine Pflicht der von der Beklagten für den Verkauf der Wohnung eingeschalteten Vermittler zur Aufklärung der Klägerin und ihres verstorbenen Ehemanns über die der I. zustehende Innenprovision bejaht. Das steht, wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt, in Widerspruch zu der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Danach besteht eine solche Aufklärungspflicht des Vermittlers einer Kapitalanlage und desjenigen, der beauftragt und bevollmächtigt ist, den Investitionsentschluss eines Anlegers durch den Abschluss der erfor-

derlichen Verträge zu vollziehen, zwar in den Fällen, in denen dem Kaufinteressenten bei dem Verkauf einer Immobilie im Rahmen eines Steuerspar- oder Geldanlagemodells das Objekt von dem Anbieter oder Vertreiber mittels eines Prospekts vorgestellt wird (BGHZ 158, 110, 120 f.; BGH, Urt. v. 28. Juli 2005, III ZR 290/04, WM 2005, 1998, 2000 f.). Eine solche Pflicht hat aber nicht der Verkäufer einer gebrauchten Immobilie, wenn das Objekt - wie hier - durch mündliche Beratung anhand eines konkreten Berechnungsbeispiels vertrieben wird (Senat, Urt. v. 8. Oktober 2004, V ZR 18/04, WM 2004, 2349, 2351 f.).

8 1. Ausgangspunkt dieser Differenzierung, die das Berufungsgericht für nicht gerechtfertigt hält, ist der Grundsatz, dass der Käufer einer Immobilie keinen Anspruch auf den Erwerb zu ihrem Verkehrswert hat, sondern dass es den Vertragsparteien bis zu den Grenzen der Sittenwidrigkeit und des Wuchers überlassen bleibt, welchen Kaufpreis sie vereinbaren; mithin besteht für den Verkäufer grundsätzlich selbst dann keine Pflicht zur Offenlegung des Werts des Kaufobjekts, wenn dieser erheblich unter dem geforderten Preis liegt, sondern er darf davon ausgehen, dass sich sein künftiger Vertragspartner selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten im eigenen Interesse Klarheit verschafft hat (Senat, Urt. v. 14. März 2003, V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1688 m.w.N.). Das gilt erst recht, wenn - wie hier - keine konkreten Anhaltspunkte für ein besonderes Interesse des Käufers an dem Anteil der in dem Gesamtaufwand des Modells enthaltenen Entgelte und Provisionen für begleitende Dienstleistungen vorhanden sind. In diesem Fall muss der Verkäufer bzw. der für ihn tätige Vermittler, der die Kaufentscheidung des Interessenten durch eine persönliche Beratung anhand eines konkreten Berechnungsbeispiels und nicht nur auf der Grundlage eines Vertriebsprospekts herbeiführt, ungefragt keine Angaben darüber machen (Senat, Urt. v. 8. Oktober 2004, V ZR 18/04, aaO). Das übersieht das Berufungsgericht; deshalb unterscheidet es nicht ausreichend zwischen der Aufklärungspflicht eines bloßen Vermittlers und der des

Immobilienverkäufers. Im Übrigen stützt es seine Auffassung lediglich allgemein auf eine besondere Schutzwürdigkeit unerfahrener Käufer mit niedrigem oder durchschnittlichem Einkommen, ohne festzustellen, dass die Klägerin und ihr verstorbener Ehemann zu dieser Käuferschicht gehörten. Damit fehlt seiner Entscheidung, selbst wenn man sie im Ansatz für richtig hielte, insoweit die notwendige Tatsachengrundlage.

9 2. Auch der von dem Berufungsgericht hervorgehobene Gesichtspunkt, dass ein dem Erwerbsinteressenten vorgelegtes konkretes Berechnungsbeispiel diesem den Eindruck vermittele, es sei vollständig und er habe einen lückenlosen Überblick über die für das Geschäft maßgeblichen Faktoren erhalten, so dass sich weitere Nachfragen erübrigten, führt nicht zu einer Aufklärungspflicht über die in dem Gesamtaufwand enthaltene Innenprovision. Denn diese erlangt nur Bedeutung für den tatsächlichen Wert der Immobilie. Darüber sagt das Berechnungsbeispiel jedoch nichts aus, sondern es soll dazu dienen - wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt -, dem Interessenten ein speziell auf seinen Fall und auf seine wirtschaftlichen Verhältnisse zugeschnittenes Angebot zu unterbreiten.

10 3. Die in der Revisionserwiderung vertretene Auffassung, dass sich dem Käufer unter Berücksichtigung des hier von der Verkäuferin zu verantwortenden Vertriebsmodells die Vorstellung aufdrängen müsse, dass in dem Verkaufspreis keine Innenprovisionen berücksichtigt seien, überzeugt schon deshalb nicht, weil sie auf einem unzutreffenden Ausgangspunkt beruht. Hier mussten die Käufer nämlich - nach dem eigenen Vortrag der Klägerin in den Tatsacheninstanzen - die ausgewiesene Vermittlungsprovision auf der Grundlage eines individuell abgeschlossenen Vermittlungsvertrags und nicht etwa, wie die Revisionserwiderung meint, nach dem allgemein praktizierten Vertriebsmodell zahlen.

III.

11 Mit der gegebenen Begründung hat das Berufungsurteil daher keinen Bestand. Es ist folglich aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Es besteht nach den bislang getroffenen Feststellungen allerdings die Möglichkeit, dass sich die Entscheidung aus anderen Gründen als richtig darstellt, nämlich unter dem Gesichtspunkt einer schuldhaften Verletzung eines selbständigen Beratungsvertrages. Das Berufungsgericht hat die Frage einer Haftung unter diesem Gesichtspunkt offen gelassen. Soweit es sich dazu gleichwohl geäußert hat, sind die Ausführungen ebenfalls nicht frei von Rechtsfehlern. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die gebotene Prüfung - unter Beachtung der nachfolgenden rechtlichen Beurteilung - nachgeholt werden kann (§ 563 Abs. 1, 2 ZPO).

12 1. Falsch ist allerdings die Annahme der Revision, das Berufungsgericht habe den Abschluss eines Beratungsvertrags zwischen den Parteien verneint. Richtig ist vielmehr, dass es festgestellt hat, dass zwischen der Klägerin und ihrem verstorbenen Ehemann auf der einen Seite und der Beklagten auf der anderen Seite neben dem Kaufvertrag über die Eigentumswohnung ein eigenständiger Beratungsvertrag zustande gekommen ist. Das ist frei von Rechtsfehlern.

13 a) Der Verkäufer einer Eigentumswohnung ist zwar gewöhnlich nicht verpflichtet, den Käufer über die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs und seinen Nutzen für den Käufer aufzuklären oder zu beraten. Die Beratung wird aber Hauptpflicht des Verkäufers aus einem selbständigen Beratungsvertrag, wenn er mit dem Käufer nicht nur über die Bedingungen des angestrebten Kaufvertrags verhandelt, sondern diesem unabhängig hiervon einen Rat erteilt (Senat, BGHZ 140, 111, 115; Urt. v. 14. März 2003, V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1688 f.;

Urt. v. 8. Oktober 2004, V ZR 18/04, WM 2004, 2349, 2351). Dabei steht es einem auf Befragen des Käufers erteilten Rat gleich, wenn der Verkäufer als Ergebnis intensiver Vertragsverhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, welches zur Förderung der Vermittlung des Geschäfts dienen soll (Senat, BGHZ 140, 111, 115; 156, 371, 374).

14 b) So liegt es hier. Die Beklagte hat sich bei dem Vertrieb der Eigentumswohnung von vornherein nicht auf Auskünfte zu der Immobilie beschränkt. Sie hat für den Verkauf der Wohnung einen Prospekt erstellt, in welchem das aus dem Wohnungserwerb, der untertariflichen Bausparfinanzierung mit zwei hintereinander geschalteten Bausparverträgen und dem Beitritt zu einem Mietpool bestehende Gesamtpaket nach dem unwidersprochenen Vortrag der Klägerin als Steuersparmodell zur Altersvorsorge und Vermögensbildung angepriesen wurde. Die Beklagte ist damit aus der Rolle des typischen Verkäufers herausgetreten und hat den Erwerbern eine Anlageempfehlung gegeben, welche diese auch aus nicht mehr in der Immobilie selbst liegenden Gründen zu dem Erwerb veranlassen sollte. Zudem ist es nicht bei der allgemeinen Empfehlung aus dem Prospekt geblieben. Vielmehr ist ein konkreter Finanzierungsvorschlag auf der Grundlage des "Dortmunder Modells" mit der Klägerin und ihrem verstorbenen Ehemann besprochen worden. Damit hat die Beklagte über ihre Rolle als Verkäuferin hinaus eine eigenständige, von dem beabsichtigten Kaufvertrag losgelöste Beratung übernommen.

15 c) Zur Eingehung dieser Verpflichtung hat sie zwar nicht selbst Kontakt mit den Klägern aufgenommen, diese Kontaktaufnahme vielmehr der I. und den von dieser eingeschalteten Anlageberatern überlassen. Diese haben die Beklagte bei Abschluss des Beratungsvertrags aber wirksam vertreten.

16 aa) Stellt sich nämlich bei der Vermittlung des Kaufvertrags die Aufgabe einer Beratung des Kaufinteressenten und ist sie von dem Verkäufer dem Vermittler überlassen, so kann sich dessen stillschweigende Bevollmächtigung zum Abschuss des Beratungsvertrags aus den Umständen ergeben (§ 167 BGB). In einem solchen Fall sind an die Kundgabe des Willens, die Beratung für den Verkäufer zu übernehmen und auszuführen (§ 164 BGB), keine zu strengen Anforderungen zu stellen; dies gilt jedenfalls dann, wenn der Vermittler zweifelsfrei keinen Auftrag von dem Käufer erhalten hat (Senat, BGHZ 140, 111, 116 f.). Von diesen Voraussetzungen ist hier auszugehen; denn die individuelle Beratung der Klägerin und ihres verstorbenen Ehemanns über die mit dem Modell für den Käufer verbundenen Steuervorteile, zumal anhand eines konkreten Berechnungsbeispiels, war eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss der Verkaufsbemühungen, und weder die I. noch die Anlageberater waren zuvor von den Erwerbern mit der Beratung beauftragt.

17 bb) Selbst bei Anlegung eines strengeren Maßstabs war die I. stillschweigend bevollmächtigt, namens der Beklagten einen Beratungsvertrag mit der Klägerin und ihrem verstorbenen Ehemann zu schließen. Dies folgt daraus, dass die Beklagte keine eigene Vermarktungstätigkeit entfaltet, sondern diese vollständig der I. überlassen hat. Deren Tätigkeit beschränkte sich jedoch nicht auf die Vermittlung des Kaufvertrags; vielmehr beriet sie die Interessenten auch über die steuerlichen Auswirkungen und über die Finanzierung des Erwerbs. Damit wurden die in dem Prospekt der Beklagten enthaltenen allgemeinen Anpreisungen konkretisiert. Daraus konnten die Kaufinteressenten nur den Schluss ziehen, dass die I. , die durch die zwei Anlageberater vertreten wurde, im Namen der Beklagten handelte.

18 d) Das Zustandekommen eines Beratungsvertrags scheitert nicht an der Freizeichnungsklausel in § 6 Abs. 4 des von der Beklagten abgegebenen Ver-

tragsangebots. Darin weist sie zwar die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit dem Verantwortungsbereich des Käufers zu. Aber bei Abgabe des Angebots war der Beratungsvertrag bereits abgeschlossen und erfüllt worden. Die Freizeichnungsklausel konnte ihn nicht mehr erfassen.

19 2. Ob der Beklagten ein schuldhafter Beratungsfehler anzulasten ist, bleibt der Prüfung des Berufungsgerichts vorbehalten. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen.

20 a) Der Beratungsvertrag verpflichtet den Verkäufer zu richtiger und vollständiger Information über die tatsächlichen Umstände, die für den Kaufentschluss des Interessenten von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können (Senat, Urt. v. 14. Januar 2005, V ZR 260/03, WuM 2005, 205, 207). Bei einer Immobilie, die, wie hier, zu Anlagezwecken erworben wird, sind dies vor allem die Aufwendungen, die der Interessent erbringen muss, um das Objekt erwerben und halten zu können. Die Ermittlung des monatlichen Eigenaufwands bildet das Kernstück der Beratung; sie soll den Käufer von der Möglichkeit überzeugen, mit seinen finanziellen Mitteln das Objekt erwerben und halten zu können (Senat, BGHZ 156, 371, 377). Ob die Ermittlung der monatlichen Belastung für die Klägerin und ihren verstorbenen Ehemann fehlerhaft war, ist bisher nicht festgestellt. Das muss das Berufungsgericht nachholen.

21 b) Zu Recht weist die Revisionserwiderung darauf hin, dass das Berufungsgericht überzogene Anforderungen an die Darlegungslast der Klägerin stellt, indem es meint, es fehle an einem hinreichend substantiierten Vortrag zu Details eines Beratungsverschuldens und an Vortrag dazu, dass sich die Zeugen an die hier maßgeblichen Einzelheiten erinnern könnten. Das steht nicht in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, nach welcher ein Sachvortrag zur Begründung eines Klageanspruchs dann schlüssig ist, wenn

der Kläger Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person des Klägers entstanden erscheinen zu lassen; die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit sie für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind (BGH, Urt. v. 12. Juli 1984, VII ZR 123/83, WM 1984, 1380 m.w.N.).

22 c) Der Verkäufer verletzt seine Beratungspflichten, wenn er ein in tatsächlicher Hinsicht unzutreffendes, zu positives Bild der Ertragserwartung der Immobilie gibt und den Interessenten dadurch zum Vertragsschluss veranlasst (Senat, Urt. v. 14. Januar 2005, V ZR 260/03, WuM 2005, 205, 207; vgl. auch Senat, Urt. v. 15. Oktober 2004, V ZR 223/03, WM 2005, 69, 70). In diese Richtung zielt der Vortrag der Klägerin, dass sie nicht auf die Risiken hingewiesen worden sei, die sich aus ihrer Beteiligung an dem Mietpool ergäben. Der Beitritt zu einem Mietpool beeinflusst jedoch die Ertragserwartung in hohem Maße. Schließt der Erwerber auf Empfehlung des Verkäufers einen solchen Vertrag ab, muss deshalb der Umstand, dass der Erwerber nicht mehr nur das Risiko, dass seine eigene Wohnung nicht vermietet wird, sondern auch das - anteilige - Risiko trägt, dass andere Wohnungen nicht vermietet werden, bei der Berechnung des Eigenaufwands nicht nur angesprochen, sondern auch z.B. in der Form von Abschlägen bei den Einnahmen oder von Zuschlägen bei den monatlichen Belastungen angemessen berücksichtigt werden. Das hat der Senat für das Risiko erhöhter Instandsetzungskosten bereits entschieden (BGHZ 156, 371, 378; Urt. v. 14. Januar 2005, V ZR 260/03, aaO). Für das Vermietungsrisiko fremder Wohnungen gilt nichts anderes.

23 d) Ob dieses Risiko in der in dem Besuchsbericht vom 28. Oktober 1991 enthaltenen Berechnung berücksichtigt wird, erscheint zweifelhaft. Die Erwerber haben allerdings einen Risikohinweis unterschrieben, in welchem die Beklagte auf das Risiko einer dauerhaften Vermietung hinweist und hervorhebt, dass bei

dem Ausfall des Mieters die Kosten von dem Erwerber selbst zu tragen sind. Dieser Hinweis könnte aber bei einem verständigen Erwerber den Eindruck erwecken, als gehe es nur um das Risiko des Leerstands der eigenen Wohnung. Damit wären die Vor- und Nachteile des Mietpools nicht ausreichend umschrieben.

24 e) An der Verpflichtung zur Aufklärung über die mit dem Beitritt zu einem Mietpool verbundenen Risiken ändert sich im Übrigen nichts, wenn der Erwerber aufgrund der gewählten Finanzierungsart zu dem Beitritt verpflichtet war und sich aus dem Mietpoolvertrag nur mit Zustimmung der finanzierenden Bank lösen durfte. Ohne eine entsprechende Aufklärung vermag der Erwerber das Risiko nicht zu erkennen und sich nicht von vornherein gegen einen Erwerb zu entscheiden. Im Fall der Beendigung seiner Teilnahme an dem Mietpool muss er auch damit rechnen, dass die finanzierende Bank die aus ihrer Sicht hierdurch entstehenden Nachteile bei der notwendigen Verlängerung der Zwischenfinanzierung zur Geltung bringt.

25 f) Die Einhaltung von Aufklärungspflichten gehört zu den an einen Berater zu stellenden Anforderungen (§ 276 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F.). Ihre Versäumung wäre deshalb fahrlässig und von der Beklagten zu vertreten, die sich nach § 278 BGB das Fehlverhalten der I. und deren Beauftragter zurechnen lassen müsste.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
LG Osnabrück, Entscheidung vom 06.09.2005 - 7 O 3946/04 -
OLG Oldenburg, Entscheidung vom 07.02.2006 - 12 U 82/05 -