

5

BUNDESGERICHTSHOF

006

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 79/69

URTEIL

Verkündet am

9. Juli 1971

H i r t h ,
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Dr. Gerhard S [REDACTED] in D [REDACTED]
C [REDACTED]allee [REDACTED],

Beklagten, Widerklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Wohnungsbau E [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter
Haftung und Co, Kommanditgesellschaft, vertreten durch
den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Karl Friedrich Sc [REDACTED]-T [REDACTED] in E [REDACTED], K [REDACTED]allee [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Teilurteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 10. Januar 1969 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verkaufte dem Beklagten durch notarielle Verträge vom 30. November 1964 zwei Eigentumswohnungen in dem damals noch im Bau befindlichen, durch sie errichteten Haus B [REDACTED] in M [REDACTED] nebst entsprechendem Anteil am Grund und Boden.

In dem Vertrag über die Wohnung Nr. [REDACTED] war der Kaufpreis für Wohnung und Garage auf 92 310 DM beziffert. Über seine Entrichtung bestimmte § 4 des Vertrags:

- 3 -

"Der Kaufpreis wird wie folgt belegt:

1) Käufer übernimmt einen Anteil der I. Hypothek in Höhe von zuzüglich Tilgungsstreckendarlehen	30 100 DM
2) Anteil an der II. Hypothek	21 000 DM
3) eine Eigenkapitalleistung in Höhe von für die Wohnung für die Garage	37 210 DM 4 000 DM
	92 310 DM

Der Vertrag sah weiter in § 24 vor, daß der Beklagte einen Bausparvertrag über eine Bausparsumme von 42 000 DM abschließen und darauf 21 000 DM als Ansparguthaben einzahlen werde. Seinen Anspruch auf Auszahlung des künftigen Ansparguthabens und den Anspruch auf Auszahlung des künftigen Bauspardarlehens in Höhe von je 21 000 DM trat er in dem Vertrag in Anrechnung auf den Kaufpreis an die Bau-Kredit-Bank AG in D [REDACTED] ab; diese habe sich, so hieß es in dem Vertrag, zur Zwischenfinanzierung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen für die Eigentümerin (Klägerin) verpflichtet. Die Kosten der Zwischenfinanzierung trage bis zur Bezugsfertigstellung der Wohnung die Eigentümerin, dann der Käufer (Beklagter).

Der Beklagte hatte einen Wohngeldvorschuß (§ 27 WEG) in Höhe von monatlich 284,39 DM zu zahlen:

"Aus diesem Betrag werden Hypothekenzinsen (einschl. ab Verrechnungstag noch laufender Zwischenkreditzinsen und Verzinsung von Tilgungsstreckendarlehen), Betriebskosten ... usw. bezahlt."



Den Kaufpreis für die andere Eigentumswohnung (Nr. 53) entrichtete der Beklagte in bar.

Die beiden Eigentumswohnungen wurden am 1. April 1965 bezugsfertig. Der Beklagte ließ sie für je 380 DM zuzüglich gewisser Nebenkosten, die Garagen für je 40 DM vermieten.

Der Beklagte hat die beiden nach seiner Darstellung mit Mängeln behafteten Wohnungen für 77 600 DM und 78 340 DM weiterverkauft und dadurch einen Verlust erlitten, den er auf 45 815 DM beziffert.

Die Klägerin hat von dem Beklagten Zahlung von 7 027,50 DM nebst Zinsen verlangt und dazu geltend gemacht, die I. Hypothek sei nur zu 95,5 % ausgezahlt worden. Für die restlichen 4,5 % habe sie ein Tilgungsstreckungsdarlehen aufnehmen müssen; darauf sei der Beklagte vor Vertragschluß durch die Verkaufsbenachrichtigung vom 20. November 1964 der Firma R [REDACTED] KG - über diese Firma hatte die Klägerin dem Beklagten die Wohnung anbieten lassen - hingewiesen worden. Für die Rückzahlung dieses Darlehens habe sie in der Zeit vom 1. Juli 1964 bis zum 30. Juni 1966 1 083,60 DM gezahlt, die der Beklagte ihr ebenso wie die für die Zeit vom 1. April 1965 bis zum 31. Dezember 1966 gezahlten Zinsen - 64,29 DM - erstatten müsse. - Für die Zwischenfinanzierung nach § 24 des Vertrags haben sie ab 1. April 1965 bis zum 15. Mai 1967 7 533,36 DM gezahlt. Nach Abzug von Zahlungen des Beklagten in Höhe von 1 653,75 DM habe dieser ihr darauf noch 5 879,61 DM zu erstatten.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und hilfsweise mit einem Teil von Schadensersatzansprüchen aufgerechnet, die er aus dem oben dargelegten Verlust in Höhe von 45 815 DM herleitet. Er stützt diese Ansprüche darauf, daß die Klägerin ihn über Qualität und Wert der Wohnungen, über die Belastungen und darüber arglistig getäuscht habe, daß das Grundstück keinen direkten Zugang zur Straße habe. Vorsorglich hat er auf in einem anderen Rechtsstreit (9 O 103/67 Landgericht Essen) durch ihn und andere Wohnungseigentümer des betreffenden Hauses geltend gemachte Minderungsansprüche verwiesen und daraus ein Zurückbehaltungsrecht hergeleitet.

Die Klägerin hat sich hinsichtlich dieser Minderungsansprüche zur Sicherheitsleistung nach § 273 Abs. 3 BGB erboten.

Das Landgericht hat den Beklagten im wesentlichen antragsgemäß - unter Zurückweisung lediglich eines Teils des Zinsanspruchs - zur Zahlung verurteilt Zug um Zug gegen den Nachweis einer Sicherheitsleistung in Höhe von 13 330 DM.

Dagegen hat der Beklagte Berufung eingelegt und im zweiten Rechtszug überdies - auf seine erwähnten Schadensersatzansprüche gestützt - Widerklage auf Zahlung von 44 687,50 DM nebst Zinsen erhoben. Bei der Errechnung dieses Betrages hat er von seinem auf

45 815 DM bezifferten Schaden Zinsen für die Ansparsumme des Bausparvertrags in Höhe von 1 127,50 DM abgezogen.

Die Klägerin hat Abweisung der Widerklage beantragt.

Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Berufung zurückgewiesen, soweit der Beklagte zur Zahlung von 6 633,75 DM nebst 4 % Zinsen von 6 248,29 DM verurteilt worden ist, und die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren auf Abweisung der Klage, soweit dieser durch das Teilurteil entsprochen worden ist, und die Widerklage weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hat in dem angefochtenen Teilurteil die Entscheidung über einen Teilbetrag der Klageforderung in Höhe von 393,75 DM wegen der Notwendigkeit weiterer Erörterungen zurückgestellt. Im übrigen hat es die Klageforderung, soweit das Landgericht ihr entsprochen hat, als begründet, die vom Beklagten geltend gemachten Schadensersatzforderungen dagegen als nicht begründet angesehen.

Dagegen wendet die Revision sich ohne Erfolg.

A. Klageforderung

I. Das Berufungsgericht ist rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, daß der Kaufvertrag vom 30. November 1964 über die Wohnung Nr. 64, auf den die Klageforderung gestützt ist, rechtswirksam zustande gekommen, vom Beklagten nicht angefochten und auch nicht durch Wandelung (§ 462 BGB) rückgängig gemacht worden ist.

Dagegen erhebt auch die Revision keine Bedenken.

II. 1. a) Den § 4 des Kaufvertrags hat das Berufungsgericht der Klägerin folgend dahin ausgelegt, daß der Beklagte über seinen Anteil an der I. Hypothek in Höhe von 30 100 DM hinaus zusätzlich die mit der Inanspruchnahme eines Tilgungsstreckungsdarlehens verbundenen Leistungen habe erbringen müssen. Eine Bestätigung für seine Auffassung hat es in der "Verkaufsbenachrichtigung", die die oben erwähnte Firma R. [REDACTED] dem Beklagten mit Schreiben vom 20. November 1964 übersandt hat, und in einem weiteren Schreiben dieser Firma an den Beklagten vom 25. November 1964 gefunden. Auch der Zeitpunkt des Beginns der Zahlungen auf das Tilgungsstreckungsdarlehen sei hinreichend bestimmt gewesen. In der Verkaufsbenachrichtigung sei klargestellt worden, daß während eines Zeitraums von 30 Monaten keine Tilgung auf die I. Hypothek zu zahlen, sondern zunächst das Tilgungsstreckungsdarlehen zurückzuzahlen sei. Die Verpflichtung des Beklagten zur Erstattung der durch die Klägerin bis zum Verrechnungstag erbrachten Tilgungsleistungen sei in § 18 des Vertrags ausdrücklich verein-

bart worden. Einem späteren Schreiben des Beklagten entnimmt das Berufungsgericht, daß auch nach seiner Auffassung die Tilgung des Tilgungsstreckungsdarlehens am 1. Juli 1964 begonnen habe.

b) Auch den Anspruch der Klägerin auf Erstattung der für das Tilgungsstreckungsdarlehen gezahlten Zinsen sieht das Berufungsgericht unter Hinweis auf § 16 des Vertrags, der die "Verzinsung von Tilgungsstreckungsdarlehen" ausdrücklich erwähnt, als begründet an. Da das Tilgungsstreckungsdarlehen der Sache nach eine Aufstockung der I. Hypothek darstelle, liege auf der Hand, daß deren Zinsbedingungen auch jenes Darlehen erfaßten.

Durch die im Vertrag vereinbarten Wohngeldvorschüsse seien diese Zinsen nicht mit abgegolten. Bei der Abrechnung über diese Vorschüsse sei jeweils zu ermitteln gewesen, ob sie die erforderlichen Ausgaben deckten oder nicht. Der Beklagte habe zudem aus der erwähnten Verkaufsbenachrichtigung ersehen können, daß bei der Errechnung des Vorschusses die Zinsen des Tilgungsstreckungsdarlehens nicht berücksichtigt worden seien.

2. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe den Begriff "Tilgungsstreckung" verkannt. Man verstehe darunter, daß die ersten Tilgungsraten zur Deckung des - hier 4,5 % = 1 354,50 DM betragenden - Damnums verwendet würden und die Tilgung der Hypothek in Höhe von 30 100 DM erst entsprechend später beginne. Durch die Verzinsung der Hypothekenforderung in Höhe von 30 100 DM werde auch das Damnum mitverzinst.

Bei ihren gegen die bezeichneten Ausführungen des Berufungsgerichts gerichteten Angriffen wie auch bei ihren meisten weiteren Rügen verkennt die Revision die den tatrichterlichen Feststellungen für die Revisionsinstanz zukommende bindende Kraft (§ 561 Abs. 2 ZPO). Diese erstreckt sich auch auf die tatrichterliche Auslegung eines Vertrages, wenn es sich wie hier um einen Individualvertrag handelt. Zwar ist eine solche Auslegung daraufhin zu überprüfen, ob sie Auslegungsgrundsätzen, Denkgesetzen oder der allgemeinen Lebenserfahrung widerspricht oder auf gerügten Verfahrensverstößen beruht. Dieser Nachprüfung hält die hier erörterte Vertragsauslegung jedoch stand:

Das Berufungsgericht hat nicht schlechthin auf den Begriff Tilgungsstreckung, sondern den des Tilgungsstreckungsdarlehens abgestellt und seine ihm hier durch die Vertragspartner beigelegte Bedeutung unter Berücksichtigung nicht nur des Wortlauts, sondern insbesondere auch des Sinnzusammenhangs der in dem Vertrag enthaltenen einzelnen vertraglichen Bestimmungen, der von den Parteien damit verfolgten Ziele und der Vorgeschichte des Vertrags festgestellt. Diese Auslegung steht mit den gesetzlichen Auslegungsvorschriften, insbesondere den §§ 133 und 157 BGB, sowie den sonstigen allgemeinen Auslegungsgrundsätzen in Einklang. Daß das Berufungsgericht kein Gutachten über den Begriff "Tilgungsstreckung" eingeholt hat, ergibt keinen Anhaltspunkt dafür, daß es sich damit eine ihm nicht zur Verfügung stehende Sachkunde angemaßt hätte.

Vergeblich macht die Revision weiter geltend, es gehe hier um eine besondere Hypothek in Höhe des Tilgungsstreckungsdarlehens, die den Voraussetzungen der §§ 1113, 1115 BGB habe entsprechen müssen. Die Revision verkennt, daß die Klageforderung aus einer schuldrechtlichen Vereinbarung, nicht aus einer etwaigen dinglichen Sicherung hergeleitet wird. Wie eine solche Sicherung hätte beschaffen sein müssen, braucht daher nicht erörtert zu werden.

Die weiteren Angriffe der Revision gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Begründetheit der Klageforderung hinsichtlich des Tilgungsstreckungsdarlehens und der darauf entfallenden Zinsen laufen auf den Versuch hinaus, an die Stelle der tatrichterlichen Würdigung die eigene zu setzen. Sie sind unzulässig (§ 561 Abs. 2 ZPO).

Die Revision greift schließlich die Berechnung der Teilforderung von 1 083,60 DM mit der Begründung an, die Klägerin habe vorgetragen, daß sie die Tilgungsleistungen für die Zeit vom 1. Juli 1964 bis zum 31. März 1965 - mithin für $\frac{3}{4}$ Jahr - nicht in Anspruch nehme. Da auf $\frac{3}{4}$ Jahr 225,75 DM entfielen, verblieben dann nur 1 028,75 DM. - Nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils, auf den es - vom Sitzungsprotokoll abgesehen - für die Ermittlung des Parteivorbringens entscheidend ankommt (§ 561 Abs. 1 ZPO), hat die Klägerin sich jedoch auf Rückzahlungen des Tilgungsstreckungsdarlehens in der Zeit vom 1. Juli 1964

bis zum 30. Juni 1966 berufen. Das Berufungsgericht hat auf Grund des Schreibens der Sächsischen Bodenkreditanstalt vom 12. September 1967 als erwiesen angesehen, daß die Klägerin den genannten Betrag ihrerseits gezahlt hat. Der Revisionsangriff geht daher fehl.

Der Senat hat die von der Revision hinsichtlich der hier erörterten Teilforderungen erhobenen weiteren Verfahrensrügen geprüft. Sie sind nicht stichhaltig. Von einer näheren Begründung sieht der Senat insoweit ab (Art. 1 Nr. 4 des Entlastungsgesetzes).

III. 1. Das Berufungsgericht hat auch die Forderung der Klägerin auf Erstattung der Zinsen der Zwischenfinanzierung des Bausparvertrags für begründet erachtet.

Es hat dazu zunächst auf den im Tatbestand inhaltlich zum Teil wiedergegebenen § 24 des Kaufvertrags hingewiesen und dazu ausgeführt, da der Bausparvertrag entsprechend den Bedingungen der Bausparkasse erst nach geraumer Zeit zugeteilt worden sei und bis dahin weder die Ansparsumme noch das Bauspardarlehen habe ausgezahlt werden können, sei eine Zwischenfinanzierung erforderlich geworden. Über die Einzelheiten der in § 24 des Kaufvertrags enthaltenen Vereinbarung sei der Beklagte schon vor Vertragsschluß schriftlich unterrichtet worden. Die durch die Bau-Kredit-Bank AG in Rechnung gestellten Zinsen - nach dem Schrei-

ben der Bau-Kredit-Bank Aktiengesellschaft vom 11. September 1967 in den verschiedenen Zeiträumen unterschiedlich hoch, zwischen 8,5 % und 10 % schwankend - seien hoch, aber nicht unangemessen. Mangels Vereinbarung eines bestimmten Zinssatzes - der unverbindlichen Schätzung auf "etwa 7,5 %" im Schreiben der Firma R [REDACTED] vom 25. November 1964 könne keine Zusicherung entnommen werden - müsse der Beklagte sie gegen sich gelten lassen. Daß die Klägerin einen "formellen einzelnen Zwischenkredit" nur in Höhe von 21 000 DM erhalten habe, während der Rest im Rahmen eines Betriebsmittelkredits zwischenfinanziert worden sei, mache keinen Unterschied.

2. Die Revision bekämpft diese Ausführungen ohne Erfolg.

Aus dem Vortrag des Beklagten darüber, daß er die Zwischenfinanzierung bis zur Zuteilung des Bausparvertrags selbst habe vornehmen können, daß ferner der Geschäftsführer der Klägerin dies gewußt habe, daß schließlich in den Verträgen der Klägerin mit anderen Erwerbern von Eigentumswohnungen eine im Vertrag mit dem Beklagten und in zwei weiteren Verträgen stehengebliebene Wendung ("einschließlich ab Verrechnungstag noch laufender Zwischenkreditzinsen und Verzinsung von Tilgungsstreckungsdarlehen") gestrichen gewesen sei, zwang das Berufungsgericht nicht zu einer anderen als der von ihm getroffenen Vertragsauslegung. Daß es nicht im einzelnen darauf eingegangen ist, rechtfertigt nicht den Schluß, daß es diesen Vortrag übersehen hätte.

Der weitere Hinweis der Revision auf erstinstanzlichen Vortrag des Beklagten über die Art der durch die Klägerin in Anspruch genommenen Kredite scheitert schon daran, daß auch das Berufungsgericht von einem "formellen einzelnen Zwischenkredit" nur hinsichtlich eines Betrags von 21 000 DM, hinsichtlich des Restbetrags dagegen von einer Zwischenfinanzierung im Rahmen eines Betriebsmittelkredits ausgegangen ist. Die Revision hat weder substantiiert dargetan, inwieweit der Vortrag des Beklagten in dieser Hinsicht dem Berufungsgericht Anlaß zu einer anderen rechtlichen Beurteilung hätte geben müssen, noch hat sie aufgezeigt, daß der Beklagte den bezeichneten erstinstanzlichen Vortrag einschließlich des Beweisantritts im Berufungsrechtszug wiederholt hat (vgl. dazu BGHZ 35, 103, 106). Daran hat sie es auch hinsichtlich der hier erneut aufgegriffenen, im ersten Rechtszug vorgetragenen Bedenken des Beklagten gegen die Bescheinigung der Bau-Kredit-Bank Aktiengesellschaft vom 11. September 1967 fehlen lassen.

Daß der Beklagte nach dem Vertrag "den Anspruch auf Auszahlung seines künftigen Ansparguthabens" in Anrechnung auf den Kaufpreis an die Bau-Kredit-Bank Aktiengesellschaft abtrat, steht der Auslegung des Vertrags durch den Tatrichter hinsichtlich der Vertragspflicht des Beklagten zur Erstattung der Kosten der Zwischenfinanzierung nicht entgegen. Im übrigen hat die Revision, die insoweit unter Hinweis auf § 364 Abs. 1 BGB die Hauptforderung der Klägerin als erloschen

ansieht, den zweiten Absatz des § 364 BGB nicht beachtet, worauf die Revisionsbeantwortung zutreffend hinweist.

Bei ihrem Hinweis darauf, daß die Bausparkassen nur 5 bis 6 % Schuldzinsen verlangen, denkt die Revision offenbar an die Verzinsung von Bauspardarlehen. Damit sind aber die für eine Zwischenfinanzierung zu zahlenden Zinsen nicht gleichzusetzen. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die dem Beklagten in Rechnung gestellten Zinsen nicht unangemessen hoch seien, läßt auch keinen Verstoß gegen § 315 BGB erkennen.

Soweit die Revision schließlich geltend macht, die "Beträge liegen in den Vorschüssen", wendet sie sich anscheinend gegen die tatrichterliche Auslegung des Vertrags, wonach die vereinbarten Wohngeldvorschüsse die zu entrichtenden Zinsen nicht pauschal abgelten sollten. Der Angriff ist unzulässig (§ 561 Abs. 2 ZPO).

Die Revision erhebt auch hinsichtlich der hier erörterten Teilforderung der Klägerin weitere auf §§ 286 und 287 ZPO gestützte Verfahrensrügen. Der Senat hat auch diese Rügen geprüft; sie sind nicht begründet. Von einer weiteren Erörterung im einzelnen sieht der Senat ab.

B. Schadensersatzforderungen des Beklagten

Der Beklagte hat Schadensersatzansprüche gegen die Klägerin darauf gestützt, daß dieser sowohl Betrug

als auch vorsätzliche Schadenszufügung in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise, Verschulden bei Vertragsverhandlungen und Schlechtausführung der gekauften Wohnungen zur Last falle. Daraus hat er einen Anspruch auf Befreiung von der Klageforderung hergeleitet; hilfsweise hat er mit einem entsprechenden Teil seiner angeblichen Gegenforderungen aufgerechnet. Ferner hat er darauf seine Widerklage gestützt.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts stehen ihm unter keinem der bezeichneten rechtlichen Gesichtspunkte Schadensersatzforderungen gegen die Klägerin zu. Dagegen wendet die Revision sich ohne Erfolg.

I. Schadensersatzansprüche des Beklagten wegen baulicher Mängel der Wohnungen kämen in Betracht, wenn eine zugesicherte Eigenschaft gefehlt oder die Klägerin einen Fehler arglistig verschwiegen oder - nach einem von der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz - eine nicht vorhandene Eigenschaft arglistig vorge spiegelt hätte (§ 463 BGB).

Das Berufungsgericht hat die Zusicherung einer Eigenschaft als nicht gegeben erachtet und ist weiter zu der Auffassung gelangt, für das arglistige Verschweigen eines Fehlers genüge das Vorbringen des Beklagten nicht. Nach einem Hinweis darauf, daß der Beklagte sich durch den Verkauf der Wohnungen der Möglichkeit begeben habe, gegen Rückgabe des Kaufgegenstands Erstattung seiner Aufwendungen zu verlangen, hat das Berufungsgericht den Schadensersatzanspruch

des Beklagten auch daran scheitern lassen, daß er keinen Beweis dafür angetreten habe, es sei kein höherer Preis als der von ihm erzielte zu erlangen gewesen.

1. Der Revision ist darin beizutreten, daß der Weiterverkauf einer mit einem Mangel behafteten gekauften Sache durch den Erstkäufer dessen Schadensersatzansprüche nach § 463 BGB nicht ausschließt. Dies ist aber hier nicht entscheidend. Der Beklagte verlangt - davon geht auch die Revision aus - als Schadensersatz den Betrag des Wertunterschieds zwischen dem Wert der Wohnungen in mangelhaftem und dem in mangelfreiem Zustand. Diesen Wert darzulegen und im Falle des Bestreitens zu beweisen, ist - vorbehaltlich der durch § 287 ZPO ermöglichten freien Schätzung des Schadens durch das Gericht - zunächst einmal Sache des Käufers. § 282 ZPO, auf den die Revision hinweist, entbindet ihn davon nicht. Daß ferner § 287 ZPO dem Tatrichter die Möglichkeit gibt, die Höhe des Schadens unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung zu schätzen, ändert nichts daran, daß der Käufer sachdienliche und geeignete Schätzungsunterlagen beizubringen hat, die dem Gericht eine sachgemäße Schätzung nach § 287 ZPO ermöglichen (vgl. Bundesarbeitsgericht NJW 1963, 925 mit weiteren Nachweisen).

Daran hat der Beklagte es jedenfalls insoweit fehlen lassen, als er sich für den Wert der Eigentumswohnungen in dem nach seinem Vortrag mangelhaften Zustand nur auf die beim Weiterverkauf der Wohnungen

vereinbarten Kaufpreise berufen hat. Unstreitig hat er aber gar nicht versucht, höhere Preise als die dann vereinbarten zu erzielen, und er hat die Wohnungen von vornherein zu diesen Preisen in Zeitungsanzeigen angeboten. Bei dieser Sachlage konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß davon ausgehen, daß der Beklagte es an der ihm obliegenden Darlegung hinreichender Schätzungsunterlagen habe fehlen lassen.

Derartige Unterlagen brauchte das Berufungsgericht auch nicht in dem Vortrag des Beklagten zu sehen, er habe der Klägerin Gelegenheit zur Rücknahme der Wohnungen gegeben und sie von den Veräußerungsangeboten unterrichtet. Denn wenn die Klägerin auf die Rücknahme - aus welchen Gründen auch immer - nicht einging und sich auch zu den Weiterverkaufsabsichten des Beklagten nicht äußerte, so brauchte das Berufungsgericht daraus keine Schlüsse darauf zu ziehen, daß die Wohnungen wegen der von dem Beklagten behaupteten Mängel weniger wert gewesen seien, als dies den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreisen entsprach.

Ebensowenig verhilft der Revision der Hinweis zum Erfolg, daß die Grundstückspreise seit 1964 gestiegen seien und daß der Beklagte auch entsprechende Behauptungen aufgestellt habe.

2. Von der Frage des Schadens abgesehen, hält das Berufungsgericht auch darin den Angriffen der

Revision stand, daß es die weiteren, oben bezeichneten Voraussetzungen für die Entstehung eines solchen Anspruchs verneint hat. Wenn es im Anschluß daran die Ansicht vertreten hat, diese Frage könne "letzten Endes offen bleiben", so ändert dies nichts an den vorher getroffenen Feststellungen.

Die Revision erblickt demgegenüber ein "arglistiges Verschweigen" darin, daß die Klägerin eine gute Bauausführung vorgegeben habe - wobei die Revision ersichtlich an die in den Schreiben der Firma Reibholz verwendeten Formulierungen über eine gute Bauweise und Ausstattung denkt -, in Wirklichkeit aber gewußt habe, daß die Bauausführung schlecht gewesen sei, und dazu auch selbst beigetragen habe. - Das Berufungsgericht hat dagegen in anderem Zusammenhang jene Formulierungen dahin gewürdigt, daß sie nicht über den Rahmen üblicher Anpreisungen hinausgingen. Auch lasse sich nicht feststellen, daß jene Erklärungen "geradezu falsch" gewesen seien, wenn die Bauweise auch einigen Grund zu Beanstandungen geben möge. Für "wider besseres Wissen" gemachte Angaben der Klägerin ergäben sich keine Anhaltspunkte.

Diese Ausführungen tragen den vom Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei gezogenen Schluß, daß auch arglistiges Verschweigen von Fehlern im Sinne des § 463 BGB vom Beklagten nicht dargetan sei. Dafür, daß das Berufungsgericht den von der Revision als übergangen bezeichneten Sachvortrag des Beklagten

- insbesondere über das Vorhandensein von Mängeln im einzelnen und die Art der Tätigkeit der Klägerin bei Ausführung des Baus - übersehen hätte, bestehen keine Anhaltspunkte. Der Senat hat die in diesem Zusammenhang erhobenen Verfahrensrügen der Revision geprüft, sie jedoch für unbegründet erachtet.

II. 1. Das Berufungsgericht hat weiter erörtert, ob der Klägerin Verschulden bei Vertragsverhandlungen zur Last zu legen sei. Aufgrund tatrichterlicher Würdigung ist es zu dem Ergebnis gekommen, es lasse sich nicht feststellen, daß die Klägerin, deren Geschäftsführer nach der Sachdarstellung des Beklagten zu diesem in einem besonderen Vertrauensverhältnis gestanden habe, ihm die Wohnungen "aufgeschwätzt" und ihm hinsichtlich ihrer Ausführung feste, nicht erfüllte Zusicherungen gemacht habe. Wenn der Beklagte sich bei seinen Kalkulationen geirrt habe, so könne doch nicht gesagt werden, daß die Klägerin den Irrtum bei ihm hervorgerufen habe. Die überschlägige Unkostenberechnung der Klägerin sei an den dauernden laufenden Unkosten orientiert gewesen. Selbst wenn der Beklagte seine eigene Berechnung der Klägerin vorgetragen habe, so habe diese doch nicht vermuten können, daß er die auf der Hand liegenden Mehraufwendungen für die Zwischenfinanzierung nicht erkannt habe. In seinen weiteren Ausführungen hebt das Berufungsgericht hervor, daß der Beklagte das Für und Wider des mit der Klägerin erörterten Erwerbs der Wohnungen aus eigener Verantwortung habe prüfen müssen; davon (zu ergänzen: daß er dies tun werde) habe die Klägerin im Hinblick auf

seinen Beruf als Rechtsanwalt ausgehen können.

2. Auch in diesen Ausführungen tritt kein Rechtsirrtum zutage. Das Berufungsgericht hat alle in diesem Zusammenhang zuvor erörterten Behauptungen des Beklagten ausdrücklich als wahr unterstellt und brauchte daher nicht die dafür angetretenen Beweise zu erheben. Wenn es nicht alle von der Revision bezeichneten, vom Beklagten im Berufungsrechtszug vorgetragenen Einzelheiten der Verhandlungen der Parteien näher erörtert hat, so ergibt der Zusammenhang seiner Ausführungen doch, daß es auch sie in seine Würdigung einbezogen hat.

III. Die Revision wendet sich weiter dagegen, daß das Berufungsgericht eine Grundlage für Schadensersatzansprüche des Beklagten auch nicht in seinem Vorbringen über schlechte Arbeit der von der Klägerin eingesetzten Verwalterin gefunden hat. Darauf, daß das Berufungsgericht ausführt, das Entstehen eines Schadens sei in diesem Zusammenhang in keiner Weise dargelegt worden, stützt die Revision eine Rüge nach § 551 Nr. 7 ZPO. Sie wirft mithin dem Berufungsgericht vor, daß die Entscheidung in diesem Punkt nicht mit Gründen versehen sei. Außerdem rügt sie Verletzung des § 282 BGB und der §§ 282 und 286 ZPO.

Da indessen auch die Revision keinen Sachvortrag des Beklagten im Berufungsrechtszug über die Entstehung eines auf schlechte Arbeit der Verwalterin

zurückzuführenden Schadens aufzeigt, ist nicht ersichtlich, was dann das Berufungsgericht über einen solchen Schaden noch hätte ausführen können und welchen Sachvortrag des Beklagten es übergangen haben soll.

IV. Frei von Rechtsirrtum sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts über das Fehlen der Voraussetzungen von Schadensersatzansprüchen auf Grund der Vorschriften über unerlaubte Handlungen (§§ 823 ff BGB).

- 22 -

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten aufweist, war dessen Revision auf seine Kosten zurückzuweisen (§ 97 ZPO).

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Dr. Grell