

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 83/81

URTEIL

Verkündet am
1. Oktober 1982
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Dr. Dr. Anton M[REDACTED], R[REDACTED] Straße [REDACTED], M[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Firma Viktor R[REDACTED] KG, D[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED],
gesetzlich vertreten durch ihren persönlich haftenden
Gesellschafter Viktor R[REDACTED],
2. Viktor R[REDACTED], D[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 4. Februar 1981 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 8. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger erhebt Ansprüche, die ihm nach seiner Behauptung von der Firma A. E. B. GmbH (im folgenden: Zedentin) abgetreten worden sind.

Die Beklagte zu 1, deren persönlich haftender Gesellschafter der Beklagte zu 2 ist, war Eigentümerin eines in M. am O. gelegenen Hausgrundstücks, auf dem sich ein als A.-Haus bekanntes, unter Denkmalschutz stehendes Gebäude befindet. Darin wurde ein traditionsreiches, in der Bevölkerung beliebtes Café betrieben. Als

- 3 -

Anfang der siebziger Jahre bekannt wurde, daß der Cafébetrieb eingestellt und die Räume künftig von einer Bank benutzt werden sollten, entstand in der Öffentlichkeit Unruhe. Der von den Beklagten beabsichtigte Umbau des Hauses wurde schließlich nur genehmigt, weil der Fortbestand des Cafébetriebes durch Eintragung im Grundbuch gesichert wurde. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung gründete der Beklagte zu 2 die Firma H[REDACTED]-Café A[REDACTED] GmbH (im folgenden: A[REDACTED] GmbH), deren Gesellschafter und Geschäftsführer der Beklagte zu 2 wurde.

Durch Vertrag vom 15. Oktober 1973 vermietete die Beklagte zu 1 die für den Cafébetrieb genutzten Räume für 25 Jahre gegen einen jährlichen Mietzins von 268 000 DM nebst Gleitklausel an die A[REDACTED] GmbH. Am 14. Februar 1975 vereinbarten die Vertragspartner das "Ruhen" des Mietvertrages für die Zeit vom 1. März 1975 bis zum 28. Februar 1985. Für diese zehn Jahre vermietete die Beklagte zu 1 die Räume mit Vertrag vom 17. Februar 1975 an Abba N[REDACTED] und die Firma N[REDACTED] GmbH zu einem jährlichen Mietzins von 120 000 DM.

Mit notariellem Vertrag vom 7. Oktober 1975 verkaufte die Beklagte zu 1 das Grundstück an die Zedentin. In einer Anlage zur Kaufurkunde ist der Mietvertrag der Beklagten zu 1 mit der A[REDACTED] GmbH vom 15. Oktober 1973 unter Angabe der vereinbarten Miete und der Vertragsdauer genannt. Die Beklagte zu 1 versicherte in dem Kaufvertrag, alle mit den Mietern getroffenen Vereinbarungen seien in der Anlage zur Kaufurkunde vollständig enthalten, alle Mietverträge seien beiderseits ungekündigt und bis dahin von den Mietern im wesentlichen ordnungsgemäß erfüllt worden. Tatsächlich waren

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



weder die Vereinbarung vom 14. Februar 1975 über das Ruhen des Vertragsverhältnisses noch der Mietvertrag vom 17. Februar 1975 in der Kaufurkunde nebst Anlage erwähnt.

Als sich die Zedentin wegen der Mietzahlung an die A. GmbH wandte, erfuhr sie - spätestens - von der Vereinbarung über das Ruhen des Mietvertrages und davon, daß Abba N. und die N. GmbH nur zu einer wesentlich geringeren Mietzahlung verpflichtet waren. Aufgrund von Vorhaltungen der Zedentin gegenüber dem Beklagten zu 2 verpflichtete sich die A. GmbH unter dem 15. März 1976 schriftlich, den Mietvertrag vom 15. Oktober 1973 zu erfüllen und den darin festgesetzten Mietpreis an den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zu überweisen.

Am 16. und 19. März 1976 verkaufte die Zedentin das Grundstück durch notariellen Vertrag dem Kläger und trat ihm sämtliche Ansprüche ab, die ihr aufgrund des Grundstückskaufs vom 7. Oktober 1975 gegen "R." zustanden, insbesondere etwaige Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche.

Der Kläger verlangt Schadensersatz, weil das Grundstück eine geringere Ertragsfähigkeit habe, als sie in der Angabe einer Mietzinsverpflichtung der A. GmbH in Höhe von 268 000 DM jährlich nebst Gleitklausel für 25 Jahre zum Ausdruck gekommen sei. Er behauptet, der Ertragswert des Grundstücks sei hierdurch um 2 437 680 DM gemindert, und begehrt Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen.

Das Landgericht hat die Beklagten zur Zahlung von 887 000 DM nebst Zinsen verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers zurückgewiesen und auf die Beru-

fung der Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen. Nachdem diese Entscheidung durch das Senatsurteil vom 19. September 1980 aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden war, hat es wiederum im gleichen Sinne entschieden.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klageziel weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den Standpunkt eingenommen, die Beklagte zu 1 habe in dem notariellen Vertrag vom 7. Oktober 1975 der Zedentin (Käuferin) nicht die Ertragsfähigkeit des Grundstücks nach Maßgabe des Mietvertrages zwischen der Beklagten zu 1 und der A. GmbH (jährlicher Mietzins: 268 000 DM) oder einen an dieser Ertragsfähigkeit ausgerichteten Verkehrswert des Grundstücks zugesichert, sondern lediglich einen schuldrechtlichen Mietzinsanspruch gegen die A. GmbH bis zum Jahre 1998 in Höhe von 268 000 DM jährlich. Insoweit habe zwar - wegen des "Ruhens" dieses Vertrages - bei Vertragsschluß mit der Zedentin ein Sachmangel und damit ein auf Schadensersatz gerichteter Gewährleistungsanspruch bestanden, doch sei der Schaden durch die Verpflichtungserklärung der A. GmbH vom 15. März 1976 beseitigt worden.

II.

Die Revision hat Erfolg und führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

1. Begründet sind bereits die Angriffe der Revision gegen den vom Berufungsgericht festgestellten Inhalt der Zusicherung.

a) In Übereinstimmung mit dem ersten Senatsurteil in dieser Sache vom 19. September 1980, V ZR 51/78, NJW 1981, 45 = LM BGB § 249 (Cb) Nr. 27 = WM 1980, 1307 ist das Berufungsgericht allerdings zutreffend davon ausgegangen, daß die Zusicherung eines bestimmten Mietaufkommens in der Regel zugleich als Zusicherung eines nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten zustande gekommenen Marktpreises zu werten und damit nach der Verkehrsanschauung ein sicherer Maßstab für die Ertragsfähigkeit und Wertschätzung eines Grundstücks ist. Es meint jedoch, der vorliegende Fall sei durch besondere Umstände gekennzeichnet, die der Zedentin bei Abschluß des Kaufvertrages vom 7. Oktober 1975 bekannt gewesen seien und die es ausschließen, daß sie den Mietzins von 268 000 DM jährlich als Marktpreis angesehen habe: Die Zedentin habe gewußt, daß die Beklagten zur Fortsetzung des Cafébetriebes nur unter dem Druck der öffentlichen Meinung bereit gewesen seien. Jedem mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Kaufmann habe sich daher die sichere Erwartung aufdrängen müssen, daß der im Mietvertrag der Beklagten zu 1 mit der A. GmbH vereinbarte Mietzins willkürlich erhöht gewesen sei, um den Cafébetrieb als unwirtschaftlich erscheinen zu lassen und so möglichst bald doch eine Schließung des Betriebes erreichen zu können. Der Beklagte zu 2 sei gesetzlicher Vertreter des Verkäufers und Vermieters (Beklagte zu 1) und auch des Mieters

(A■■■■ GmbH) gewesen. Die Zedentin habe am 7. Oktober 1975 Kenntnis von einer an demselben Tage zwischen der Beklagten zu 1 und der A■■■■ GmbH getroffenen Vereinbarung über eine neue Wertsicherungsklausel gehabt, die der Beklagte zu 2 als gesetzlicher Vertreter der Beklagten zu 1 und auch der A■■■■ GmbH unterschrieben habe. Sie habe bei Abschluß des Kaufvertrages ebenfalls gewußt, daß die Beklagte zu 1 für den Cafébetrieb Kapital (400 000 DM) investiert gehabt habe. Schon diese Investitionen hätten auf eine Überhöhung der Miete hingedeutet. Als im Geschäftsleben erfahrenem Kaufmann sei ihr zudem mit Sicherheit geläufig gewesen, daß bei einer so engen Verbindung zwischen Vermieter und Mieter der Mietzins oft danach bemessen werde, ob eine Einkommensübertragung vom Mieter auf den Vermieter aus steuerlichen oder sonstigen geschäftlichen Gründen wünschenswert sei. Deshalb könne sie den jährlichen Mietzins von 268 000 DM nicht als einen nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten gebildeten Marktpreis angesehen haben. Keinesfalls habe die Zedentin gemeint, die Bewirtschaftung des Cafébetriebes gestatte eine jährliche Mietzahlung von 268 000 DM. Trotz ihres geringen Stammkapitals von 20 000 DM oder 25 000 DM sei die A■■■■ GmbH nicht vermögenslos gewesen und habe mit Einkommens- und Vermögensübertragungen seitens der Beklagten zu 1 aus geschäftlichen und insbesondere steuerlichen Gründen rechnen können.

b) Die hiergegen gerichteten Revisionsrügen greifen durch. Denkgesetzlich nicht nachzuvollziehen ist bereits die Würdigung der Indiztatsache, daß die Beklagten - wie die Zedentin gewußt habe - zur Fortsetzung des Cafébetriebes nur unter dem Druck der öffentlichen Meinung bereit gewesen seien. Es ist unerfindlich, weshalb sich daher jedem mit den ört-

lichen Verhältnissen vertrauten Kaufmann die sichere Erwartung habe aufdrängen müssen, daß der im Mietvertrag der Beklagten zu 1 mit der A. [REDACTED] GmbH vereinbarte Mietzins willkürlich überhöht gewesen sei, um den Cafébetrieb als unwirtschaftlich erscheinen zu lassen. Diese Schlußfolgerung ist nicht zwingend. Denkgesetzlich ebenfalls möglich - und noch näherliegend - wäre die gegenteilige Annahme, daß gerade die Vereinbarung einer zu geringen Miete auf mangelnde Rentabilität des Cafébetriebes hingedeutet hätte.

Ebenfalls denkgesetzwidrig ist der Schluß des Berufungsgerichts von der - unterstellten - Kenntnis der Zedentin, daß die Beklagte zu 1 für den Cafébetrieb Kapital investiert hatte, auf ihre Kenntnis von der Überhöhung der Miete. Es ist nicht ersichtlich, wie sich diese beiden Größen sinnvoll zueinander in Beziehung setzen lassen. Nachvollziehbar - und näherliegend - wäre vielmehr die umgekehrte Annahme, daß sich für einen gut eingerichteten und gut ausgestatteten Restaurationsbetrieb leichter ein Mieter oder Pächter finde, als wenn dieser erst kostspielige Renovierungsarbeiten oder sonstige Investitionen für eigene Rechnung durchführen müsse.

Mit Recht rügt die Revision des weiteren, die Annahme des Berufungsgerichts, daß die A. [REDACTED] GmbH mit Einkommens- oder Vermögensübertragungen seitens der Beklagten zu 1 aus geschäftlichen und insbesondere steuerlichen Gründen habe rechnen können, finde im Tatsachenvortrag der Parteien keine Stütze (§ 286 ZPO). Das Berufungsurteil führt hierzu lediglich an, "dies" sei in der erneuten mündlichen Berufungsverhandlung "mit den Parteien erörtert" worden. Das Berufungsgericht zeigt nicht auf - und auch der Akteninhalt läßt nicht erkennen -, daß eine Prozeßpartei entsprechende Behauptungen

aufgestellt hätte. Dann aber durfte es solche hypothetische Tatsachen nicht von sich aus in den Prozeß einführen und seiner Würdigung der Indiztatsachen zugrunde legen (vgl. BGH Urteile vom 11. November 1977, V ZR 105/75, WM 1978, 244 = LM ZPO § 138 Nr. 15 und vom 31. Oktober 1980, V ZR 157/79, WM 1981, 98).

Begründet ist auch die weitere Revisionsrüge, das Berufungsgericht habe den Prozeßstoff nicht ausgeschöpft (§ 286 ZPO). Zwar braucht nicht auf jedes einzelne Parteivorbringen und Beweismittel ausführlich eingegangen zu werden (RGZ 156, 314, 315), sondern es genügt, daß sich aus der Gesamtheit der Gründe eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt ergibt (BGHZ 3, 162, 175). Zweifel an einer umfassenden Würdigung des Prozeßstoffs können aber dann begründet sein, wenn der Tatrichter einseitig nur die - aus seiner Sicht - für die Darstellung einer Partei sprechenden Umstände anführt, ohne auf den Vortrag der Gegenpartei, ihre Beweisangebote und etwaige Beweisergebnisse in irgendeiner Form einzugehen. So aber liegt es hier. Schon in seinem Urteil vom 19. September 1980 (Seite 11) hat der Senat darauf hingewiesen, daß das Berufungsgericht aufgrund der durchgeführten und, soweit notwendig, zu ergänzenden Beweisaufnahme darüber zu entscheiden haben werde, inwieweit die Zedentin im Zeitpunkt des Vertragsschlusses aufgrund der von den Beklagten vorgetragenen und unter Beweis gestellten besonderen Umstände andere Vorstellungen über den Wert des Kaufgrundstücks gehegt habe als die nach der Verkehrsanschauung bei solchen Objekten mit dem zugesicherten Mietertrag verbundenen. Den beiderseitigen Tatsachenvortrag hierzu und die dazu erhobenen Beweise (GA 258 f) hat das Berufungsgericht jedoch nicht ausgewertet. Insbesondere ist

es nicht auf die Aussage des Zeugen L. (stellvertretender Geschäftsführer der Zedentin) eingegangen, derzufolge die Mieterträge des Hauses für die Bemessung des Kaufpreises sehr wohl von Bedeutung gewesen seien.

2. Begründet sind auch die Rügen der Revision gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, der mit dem Ruhen des Mietvertrages zwischen der Beklagten zu 1 und der A. GmbH verbundene Schaden der Zedentin sei durch die am 15. März 1976 ihr gegenüber abgegebene Verpflichtungserklärung zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers beseitigt worden. Das Berufungsurteil läßt zum einen Ausführungen über die Rechtsnatur und die rechtliche Tragweite dieser Erklärung vermissen. Zum anderen enthält es keine Feststellungen darüber, daß die Zedentin durch die Erklärung wirtschaftlich in jeder Hinsicht ebenso gestellt worden ist, wie sie im Falle eines voll wirksamen Mietvertrages zwischen der Beklagten zu 1 und der A. GmbH gestanden hätte, in den sie gemäß §§ 571, 581 Abs. 2 BGB eingetreten wäre. Wirtschaftlich bedeutsame Unterschiede hätten sich insbesondere aus dem Fehlen eines Vermieterpfandrechts (§§ 559, 581 Abs. 2 BGB) der Zedentin ergeben können, wobei auch die Bonität der Forderung gegen die A. GmbH eine Rolle spielen konnte. Da der Untergang des - vom Berufungsgericht bejahten - Schadensersatzanspruchs durch die Erfüllung in Form von Naturalrestitution (§ 249 Satz 1 BGB) in den Darlegungsbereich der Beklagten fällt, brauchte der Kläger hierzu nichts vorzutragen; vielmehr war es Sache der Beklagten, alle wesentlichen Tatsachen vorzubringen. Da das Berufungsurteil keine hinreichenden Feststellungen zur wirtschaftlichen Gleichwertigkeit der beiden Forderungen enthält, kann es auch aus diesem Grunde keinen Bestand haben.

3. Da weitere tatrichterliche Feststellungen - ggf. auch zur Höhe des Schadens - erforderlich sind, ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Vogt

Räfle