

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 459 Abs. 2, 463

Sichert der Verkäufer eines mit öffentlichen Mitteln
geförderten Mietshauses Mieteinnahmen in bestimmter
Höhe zu, so darf der Käufer, dem nichts Gegenteiliges
bekannt ist, davon ausgehen, daß Gegenstand der Zu-
sicherung die rechtlich zulässigen Kostenmieten sind.

BGH, Urt. v. 2. Dezember 1988 - V ZR 91/87 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

14

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 91/87

URTEIL

Verkündet am:
2. Dezember 1988
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma F [REDACTED] M [REDACTED], Karl-Heinz M [REDACTED] GmbH & Co. KG
in Wuppertal, vertreten durch ihre persönlich haftende
Gesellschafterin, die Firma E [REDACTED] der F [REDACTED]-
B [REDACTED] GmbH in W [REDACTED], diese vertreten durch ihren
Geschäftsführer Armin M [REDACTED], M [REDACTED]straße 45, W [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Bernd M [REDACTED], J [REDACTED]straße 28, W [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Dezember 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 25. Februar 1987 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 14. Juli 1983 verkaufte der Beklagte der Klägerin sein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück. Die Wohnungen sind überwiegend unter Verwendung öffentlicher Mittel des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden. Der Beklagte sicherte in dem Kaufvertrag zu, "daß die derzeitigen Mieteinnahmen ohne Nebenkosten wie Heizung und Wassergeld und ohne Mehrwert-



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

steuer DM 210.000 p.a. betragen". Der Kaufpreis belief sich auf 3 Millionen DM.

Nach dem Ausbau zusätzlicher Wohnungen genehmigte das zuständige Amt für Bauförderung und Wohnungswesen mit Bescheid vom 24. Februar 1984 als preisrechtlich zulässige Durchschnittsmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen einen Quadratmeterpreis von 5,83 DM und für die Altenwohnungen einen solchen von 5,17 DM. Tatsächlich vereinnahmt wurden dagegen im Zeitpunkt des Verkaufs Mieten von 7,63 DM, beziehungsweise 6,35 DM je Quadratmeter. Die erzielten Gesamteinnahmen betrugen 200.160 DM. Der Beklagte hatte außerdem eine halbjährliche Aufwendungsbeihilfe in Höhe von 2.499,50 DM erhalten. Sie ist letztmalig am 15. Juni 1983 für den Zeitraum vom 1. Juni bis 30. November 1983 ausbezahlt worden.

Die Klägerin verlangt Minderung des Kaufpreises mit der Behauptung, daß die zulässigen Mieteinnahmen nur 175.985,82 DM betragen hätten. Unter Zugrundelegung eines Privatgutachtens hat sie die Minderung auf 498.085 DM beziffert und in dieser Höhe Rückzahlung des Kaufpreises verlangt. Nach Erstattung des vom Landgericht eingeholten Gutachtens hat sie die Klage auf 649.207,90 DM erhöht.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 187.771,65 DM nebst Zinsen stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und auf die Berufung des Beklagten dessen Verurteilung auf einen Betrag von 71.000 DM ermäßigt.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren 71.000 DM übersteigenden Zahlungsanspruch in der ursprünglich eingeklagten Höhe von 498.085 DM nebst Zinsen weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Die Revision des Beklagten hat der Senat nicht angenommen.

Entscheidungsgründe

I.

Zutreffend sieht das Berufungsgericht den Mietertrag eines Hausgrundstücks auch für den Fall, daß es sich um mietpreisgebundenen Wohnraum handelt, als eine zusicherungsfähige Eigenschaft an (st. Rspr. des Senats, vgl. Urteile v. 8. Februar 1980, V ZR 174/78, NJW 1980, 1456 und v. 12. Februar 1988, V ZR 184/86, WM 1988, 1238). Die Revision wendet sich dagegen verständlicherweise nicht.

Das Berufungsgericht hat ferner sinngemäß festgestellt, daß die Ertragsfähigkeit des Mietshauses für die Klägerin bei Vertragsabschluß auch erkennbar von Bedeutung war. Die von der Revisionserwiderung hiergegen erhobenen Rügen sind unbegründet. Selbst wenn es sich um ein "speklatives Geschäft" gehandelt haben sollte, bedeutet dies nicht, daß die Ertragsfähigkeit für die Klägerin als Käuferin gleichgültig gewesen sein müßte. Die Klägerin hat in der Berufungsinstanz eingehend dargelegt, aus welchen Gründen sie trotz der beabsichtigten Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Veräußerung auf einer Zusicherung der Miet-

einnahmen bestanden hat. Daß die Feststellungen des Berufungsgerichts weder Denkgesetze noch Erfahrungssätze verletzt, hat der Senat bereits durch seine Entscheidung, die Revision des Beklagten nicht anzunehmen, zum Ausdruck gebracht.

Das Berufungsgericht zieht in Zweifel, daß die Zusicherung der "derzeitigen Mieteinnahmen" - wie das Landgericht angenommen hat - die tatsächlichen Mieteinnahmen betrifft. Es führt gewichtige Gründe dafür an, daß als Gegenstand der Zusicherung die rechtlich zulässigen Kostenmieten für den öffentlich geförderten Wohnraum verstanden werden mußten, gibt letztlich aber nicht eindeutig zu erkennen, ob es die Zusicherung - als Grundlage der erfolgten Verurteilung - entsprechend auslegt oder in diesem Sinne unterstellt. Wenn das Berufungsgericht die Frage offenlassen wollte, wäre der Senat nicht gehindert, die unterlassene Auslegung selbst vorzunehmen, weil das Berufungsgericht die dazu erforderlichen Feststellungen getroffen hat und weitere Feststellungen nicht mehr in Betracht kommen (BGHZ 65, 107, 112). Für diesen Fall versteht der Senat den Inhalt der Zusicherung in dem von dem Berufungsgericht erwogenen Sinne.

Legt der Käufer eines zum großen Teil mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietshauses erkennbar auf dessen Ertragsfähigkeit wert und sichert ihm der Verkäufer bestimmte Mieteinnahmen zu, so darf der Käufer davon ausgehen, daß sich die Ertragslage nur noch in dem Maße verändern kann, wie sich die auf die Mieter umlegungsfähigen Bewirtschaftungskosten ändern (Senatsurt. v. 8. Februar 1980, V ZR 174/78, NJW 1980, 1456). Hat der Verkäufer dagegen

höhere Entgelte als die preisrechtlich zulässige Miete vereinbart, so ist dem Käufer eine Kalkulation der künftigen Ertragsfähigkeit nicht mehr in demselben Maße möglich, weil die Vereinbarung überhöhter Mieten unwirksam ist. Überhöhte Mietzahlungen sind zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen (§ 88 b Abs. 2 II. WoBauG). Die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen könnten bei mietpreisgebundenem Wohnraum in Höhe der zulässigen Kostenmiete übersteigenden Teils daher nur dann Gegenstand einer Zusicherung sein, wenn der Käufer darüber aufgeklärt wird, daß es sich insoweit um unzulässige Einnahmen handelt. Denn der Käufer muß vor Abschluß des Kaufvertrages entscheiden können, ob er das mit dem Erwerb verbundene, die Erreichung des Vertragszwecks erheblich gefährdende Risiko überhöhter Mietzahlungen bei preisrechtlich gebundenem Wohnraum übernehmen will.

Da der Beklagte der Klägerin eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht vorgelegt oder sie sonst darüber unterrichtet hat, daß die zulässige Kostenmiete nicht ermittelt wurde, konnte die Klägerin die gegebene Zusicherung nur dahin verstehen, daß es sich bei den angegebenen jährlichen Mieteinnahmen um den Jahresbetrag der Mieten handelt, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in rechtlich zulässiger Weise erzielt wurden.

II.

Das Berufungsgericht meint ferner, die dem Beklagten als Vermieter über die Mietzahlungen hinaus zugeflossenen Aufwendungsbeihilfen (§ 88 II. WoBauG) in Höhe von 4.999 DM jährlich seien in den zugesicherten Gesamtbetrag einzube-

ziehen. Sie dienten zur Auffüllung der jeweiligen Kostenmiete und erfüllten damit einen mietähnlichen Zweck. Auch ergebe sich die Einbeziehung aus einem Schreiben des Beklagten vom 17. März 1983, über dessen Inhalt der Makler B [REDACTED] die Klägerin unterrichtet habe.

Mit Recht weist die Revision aber darauf hin, daß nach dem Gutachten des Sachverständigen N [REDACTED] die letzte Halbjahresrate der Aufwendungsbeihilfe bereits am 15. Juni 1983, also vor Abschluß des Kaufvertrages, gezahlt worden ist und bei Vertragsschluß ein Anspruch auf weitere Zahlungen nicht mehr bestanden hat. Auch wenn die Zahlung noch für einen bestimmten Zeitraum nach Vertragsabschluß, nämlich bis zum 30. November 1983 galt, durfte sie bei Abschluß des Vertrages nicht mehr zu den zu erwartenden "Jahreseinnahmen" gerechnet werden.

III.

Das Berufungsgericht meint weiterhin, dem tatsächlichen Vorbringen der Klägerin lasse sich nicht nachvollziehbar entnehmen, ob überhaupt und ggf. inwieweit die zulässige Kostenmiete noch unter dem Betrag der bei Vertragsschluß tatsächlich erzielten Einnahmen zuzüglich der Aufwendungsbeihilfen liege. Aus dem Bescheid der Stadt W [REDACTED] vom 24. Februar 1984 und der ihm zugrundeliegenden Teilwirtschaftlichkeitsberechnung ergebe sich dies nicht, weil die Stadt Wuppertal darauf hingewiesen habe, daß die Berechnung berichtigt werden könne, wenn die zu berücksichtigenden Zinssätze für die Fremdmittel nicht den tatsächlichen Zinssätzen entsprächen und wenn die in der Wirtschaftlichkeits-

berechnung mit einem Pauschbetrag von 5 DM je qm jährlich angesetzten Betriebskosten tatsächlich höher seien. Hierzu habe die Klägerin nichts vorgetragen und unter Beweis gestellt.

Auch hiergegen wendet sich die Revision mit Recht.

Mit Schriftsatz vom 29. Dezember 1986 hat die Klägerin vorgetragen und unter anderem durch das Zeugnis R [REDACTED] unter Beweis gestellt, daß die Zinsen per 30. Juni 1983 7,5 % betrugen, also ebensoviel wie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt worden ist. Dieses Vorbringen hat das Berufungsgericht verfahrensfehlerhaft übergegangen. Es war entgegen der Auffassung der Revisionserwidernung nicht deswegen unerheblich, weil der Bescheid der Stadt W [REDACTED] vom 24. Februar 1984 datiert. Denn dem Klagevorbringen liegt zumindest stillschweigend die Behauptung zugrunde, daß sich in der Zeit vom 14. Juli 1983 bis zum 24. Februar 1984 die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Kostenmiete nicht verändert haben. Dem ist der Beklagte nicht entgegengetreten. Er hat insbesondere keine eigene Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt, aus der sich die Berechtigung der von ihm erhobenen Mieten ergeben hätte. Hierzu hätte aber im Hinblick auf den Bescheid der Stadt W [REDACTED] vom 24. Februar 1984 Anlaß bestanden.

Hinsichtlich der Höhe der effektiven Betriebskosten weist die Revision überdies darauf hin, daß die Klägerin sich die Angaben des Sachverständigen N [REDACTED] in seinem Gutachten vom 15. Oktober 1985 durch die daraufhin erfolgte Klageerweiterung zu eigen gemacht hat.

Ausgehend von den anhand der Angaben des Beklagten im Gutachten des Sachverständigen N [REDACTED] aufgeführten Betriebskosten erhöht sich nach dem Klagevorbringen zwar die preisrechtlich zulässige Gesamtmiete gegenüber dem aufgrund des Bescheids der Stadt W [REDACTED] vom 24. Februar 1984 errechneten und der Klage zugrundeliegenden Betrag von 175.985,82 DM um 9.104,24 DM auf 185.090,06 DM. Gleichwohl ergibt sich aber immer noch eine Differenz zu den im Kaufvertrag zugesicherten Gesamteinkünften, die über die vom Beklagten eingeräumte und von dem Berufungsgericht zugrunde gelegte Abweichung der Soll- von der Ist-Beschaffenheit der Mieteinnahmen hinausgeht.

Das Urteil läßt sich entgegen der Revisionserwiderung auch nicht mit der Erwägung halten, daß die im Bescheid der Stadt W [REDACTED] genehmigten zulässigen Durchschnittsmieten nur die Grundlage für die Berechnung der Einzelmieten darstellten und die Einzelberechnung den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen, insbesondere Lage, Ausstattung und Zuschnitt, angemessen berücksichtigen müsse. Denn die Summe der Einzelmieten darf nicht den Betrag übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnflächen der öffentlich geförderten Wohnungen, auf die sich die Wirtschaftlichkeitsberechnung bezieht, ergibt (§ 3 Abs. 3 NMV 1970).

IV.

Das Berufungsgericht meint schließlich, eine den Betrag von rund 71.000 DM übersteigende Wertminderung nicht mit hinreichender Sicherheit feststellen zu können. Der Privat-

gutachter L [REDACTED] und der Gerichtsgutachter N [REDACTED] wichen bei den Beurteilungsgrundlagen ihres Gutachtens in Fragen voneinander ab, bei denen Erfahrungswissen und Beurteilungsspielräume ausschlaggebend seien. Aus diesen Gründen sei nur derjenige Minderungsbetrag für "bewiesen" zu erachten, der der Klägerin nach dem Bewertungsverfahren und den Berechnungsgrundlagen beider Gutachter - gewissermaßen als Mindestbetrag - zuzuerkennen sei.

Auch hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Nicht zu beanstanden ist allerdings, daß das Berufungsgericht den Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren ermitteln möchte. Denn in der Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist der Tatrichter grundsätzlich frei (Senatsurt. v. 12. Februar 1988, V ZR 184/86, WM 1988, 1238, im Anschluß an BGH Urt. v. 14. Dezember 1978, III ZR 6/77, NJW 1980, 39).

Verfahrensfehlerhaft ist jedoch die Würdigung der vorliegenden Gutachten. Das Berufungsgericht übersieht vor allem, daß der Privatgutachter L [REDACTED] auf der Kostenseite von pauschal angenommenen Kosten, der gerichtliche Sachverständige Neubert dagegen von den tatsächlichen, ihm von dem Beklagten angegebenen Kosten ausgegangen ist.

V.

Nach alledem ist das Urteil, soweit zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist, aufzuheben und die Sache zwecks

weiterer Feststellungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Bei der erneuten Verhandlung wird das Berufungsgericht zu bedenken haben, daß sowohl der Privatgutachter L. [REDACTED] als auch der Gerichtsgutachter Neubert den Ertragswert anhand der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer errechnet haben, während nach der Rechtsprechung des Senats für eine nach dem Ertragswertverfahren errechnete Wertminderung ausschließlich auf die Dauer der Bindung an die Kostenmiete abzustellen ist, wenn einem verkauften Haus mit mietpreisgebundenem Wohnraum die zugesicherte Eigenschaft einer bestimmten Miethöhe fehlt (Senatsurt. v. 12. Februar 1988, V ZR 184/86, aaO).

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel