



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 402/99

Verkündet am:
6. April 2001
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 276 Fb

Bei den Verhandlungen über den Kauf einer Eigentumswohnung darf der Verkäufer grundsätzlich davon ausgehen, daß sich sein künftiger Vertragspartner selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten im eigenen Interesse Klarheit verschafft hat. Eine Aufklärungspflicht besteht nur dann, wenn wegen besonderer Umstände des Einzelfalls davon ausgegangen werden muß, daß der künftige Vertragspartner nicht hinreichend unterrichtet ist und die Verhältnisse nicht durchschaut.

BGH, Urt. v. 6. April 2001- V ZR 402/99 - KG

LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel, die Richterinnen Dr. Lambert Lang und die Richter Tropf, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten zu 2 wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 17. September 1999 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten zu 2 erkannt worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Aufgrund eines notariell beurkundeten Angebotes vom 27. Dezember 1989, das die Beklagten am 29. Dezember 1989 in notariell beurkundeter Form annahmen, erwarb die Klägerin von diesen eine in Stade gelegene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 59,05 m² zum Preis von 91.797 DM. Die Klägerin finanzierte den Erwerb in vollem Umfang durch ein Darlehen.

Für den Wohnungskauf hatte der von den Beklagten mit dem Vertrieb beauftragte Zeuge F. die Klägerin gewonnen. Neben einem Exposé über die Wohnungseigentumsanlage übergab ihr der Zeuge nach den Behauptungen der Klägerin außerdem ein Berechnungsbeispiel für ein anderes Objekt. Zu dem Berechnungsbeispiel habe er erläutert, es gelte entsprechend für die der Klägerin angebotene Wohnung, weshalb davon auszugehen sei, daß sich die Wohnung ab 1997 "fast" von selbst tragen werde. Die Berechnung sei jedoch unzutreffend, weil die Kosten für die abzuschließende Lebensversicherung nicht berücksichtigt worden seien; überdies seien die tatsächlichen Hypothekenzinsen höher als angesetzt und die Steuerersparnisse geringer.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagten seien ihr wegen Verletzung von Aufklärungspflichten zu Schadensersatz verpflichtet. Sie hat ihren Schaden aus der Darlehenssumme, den gezahlten Zinsen und Wohngeldern, der Grundsteuer sowie den Prämien für zwei Lebensversicherungen abzüglich ihrer Mieteinnahmen, Steuerersparnisse sowie des Rückkaufwertes der Lebensversicherungen errechnet und zuletzt Zahlung von 120.158,51 DM Zug um Zug gegen Rückkauflassung des Wohnungseigentums verlangt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht ihr in Höhe von 118.010,28 DM stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Revision des Beklagten zu 2, mit der er für sich die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils anstrebt. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Beklagten seien der Klägerin wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten zu Schadensersatz verpflichtet. Der Kapitalsuchende müsse den Kapitalanleger wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände unterrichten, die für dessen Anlageentscheidung von Bedeutung seien. Eine solche Aufklärung sei nicht erfolgt, wobei offenbleiben könne, ob der für die Beklagten handelnde Zeuge dem Verkaufsgespräch der Klägerin ein nicht passendes Berechnungsbeispiel für eine kleinere Wohnung zugrunde gelegt habe. Sei dies nicht der Fall gewesen, hätten die Beklagten sie zwar nicht wahrheitswidrig, wohl aber unvollständig beraten. Daß dies für den Kaufentschluß nicht ursächlich gewesen sei, hätten die Beklagten nicht dargelegt. Die Klägerin könne als Schadensersatz das negative Interesse verlangen. Ihr seien daher die mit dem Erwerb der Eigentumswohnung entstandenen Kosten Zug um Zug gegen deren Rückübereignung zu ersetzen. Wegen des unzureichenden Bestreitens der Beklagten sei bei Berechnung des Schadens bis auf eine Ausnahme von den Angaben der Klägerin auszugehen.

Dies hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

II.

1. Zu Recht wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagten wegen Verschuldens bei Vertragsschluß

schon deshalb zu Schadensersatz verpflichtet seien, weil eine umfassende Beratung der Klägerin über ihre monatlichen Belastungen aus dem Erwerb des Wohnungseigentums unterblieben sei. Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen reichen nicht aus, um eine dahingehende vorvertragliche Verpflichtung der Beklagten zu begründen.

a) Auch bei Vertragsverhandlungen, bei denen die Parteien entgegengesetzte Interessen verfolgen, besteht eine Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den von ihm verfolgten Vertragszweck vereiteln können und daher für seinen Entschluß von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (Senat, Urt. v. 6. Februar 1976, V ZR 44/74, LM § 123 BGB Nr. 45; Urt. v. 2. März 1979, V ZR 157/77, NJW 1979, 2243). Wie der Senat in der vom Berufungsgericht herangezogenen Entscheidung (Senat, Urt. v. 30. Oktober 1987, V ZR 144/86, NJW-RR 1988, 348, 350 = WM 1988, 48, 50) ausgeführt hat, folgt hieraus insbesondere, daß der Verkäufer beim Erwerb einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage den Käufer in einem Prospekt wahrheitsgemäß und vollständig über die für dessen Entscheidung relevanten Umstände unterrichten muß (vgl. auch BGHZ 116, 7, 12; 123, 106, 110; BGH, Urt. v. 29. Mai 2000, II ZR 280/98, WM 2000, 1503, 1504; v. 7. September 2000, VII ZR 443/99, ZIP 2000, 2307, 2310). Fehlerhafte Angaben in einem Prospekt der Beklagten hat das Berufungsgericht jedoch nicht festgestellt.

b) Auf der Grundlage der bislang getroffenen Feststellungen waren die Beklagten nicht verpflichtet, die Klägerin - ungefragt - im Hinblick auf ihre monatlichen Belastungen aus dem Erwerb der Eigentumswohnung umfassend zu beraten. Jedermann darf grundsätzlich davon ausgehen, daß sich sein künfti-

ger Vertragspartner selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten im eigenen Interesse Klarheit verschafft hat. Eine Aufklärungspflicht besteht nur dann, wenn wegen besonderer Umstände des Einzelfalls davon ausgegangen werden muß, daß der künftige Vertragspartner nicht hinreichend unterrichtet ist und die Verhältnisse nicht durchschaut (BGH, Urt. v. 15. April 1997, IX ZR 112/96, NJW 1997, 3230, 3231). Diese Voraussetzungen mögen etwa bei einer erkennbar drohenden finanziellen Überforderung erfüllt sein (vgl. Senat, Urt. v. 27. Februar 1974, V ZR 85/72, NJW 1974, 849, 851), die Klägerin macht jedoch nicht geltend, daß der Erwerb der Wohnung ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit übersteige.

2. Das angefochtene Urteil hat daher mit der gegebenen Begründung keinen Bestand. Die Sache ist jedoch nicht im Sinne einer Klageabweisung entscheidungsreif. Eine Verpflichtung des Beklagten zu 2, die Klägerin im Wege des Schadensersatzes so zu stellen, als hätte sie vom Vertragsschluß abgesehen, kann sich nämlich aus der Verletzung eines besonderen Beratungsvertrages ergeben.

a) Eine solche ist gegeben, wenn der Verkäufer im Rahmen eingehender Vertragsverhandlungen und auf Befragen des Käufers einen ausdrücklichen Rat erteilt (Senat, BGHZ 140, 111, 115 m.w.N.). 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, das zur Förderung der Vermittlung des Geschäfts dienen soll (Senat, aaO). Die Klägerin hat solche Beratungstätigkeit behauptet. Nach ihrem Vorbringen soll sie der für die Beklagten tätige Zeuge im Rahmen eines Gesprächs, bei dem sie Verdienst- und Steuernachweise

vorgelegt habe, mit dem Hinweis für den Abschluß des Kaufvertrages gewonnen haben, ein von ihm übergebenes Berechnungsbeispiel für den Erwerb eines anderen Objekts gelte für die angebotene Eigentumswohnung entsprechend, weshalb davon auszugehen sei, daß sich die Wohnung ab 1997 "fast" von selbst tragen werde.

b) Der Beklagte zu 2 müßte sich ein solches Verhalten des Zeugen zu-rechnen lassen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Beklagten offensichtlich keinen Kontakt mit der Klägerin aufgenommen, sondern dem Zeugen bei den Verhandlungen mit der Klägerin freie Hand gelassen (vgl. Senat, BGHZ 140, 111, 116) und ihn mit der Führung der wesentlichen Vertragsverhandlungen betraut (vgl. Senat, Urt. v. 24. November 1995, V ZR 40/94, NJW 1996, 451, 452). Dies genügt, um den Zeugen selbst dann als Erfüllungsgehilfen der Beklagten anzusehen, wenn er als Makler tätig gewesen sein sollte. Falls der Vortrag der Klägerin zur Übergabe und Erläuterung des Berechnungsbeispiels zutrifft, steht damit auch fest, daß der Zeuge auf diese Weise einen Beratungsvertrag zwischen den Parteien als Bevollmächtigter der Beklagten zustande bringen konnte und zustande gebracht hat. Unter diesen Umständen war die individuelle Beratung der Klägerin nämlich eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluß der Verkaufsbemühungen. Dies genügt für die Annahme einer stillschweigenden Bevollmächtigung des Maklers zum Abschluß des Beratervertrages und die Kundgabe seines Willens, die Beratung für die Verkäufer zu übernehmen und auszuführen (vgl. Senat, BGHZ 140, 111, 117).

3. Zu Recht rügt die Revision ferner, daß das Berufungsgericht entgegen § 286 Abs. 1 Satz 1 ZPO den Vortrag des Beklagten zu 2 insoweit unbeachtet

gelassen hat, als die Höhe der von der Klägerin behaupteten Zahlungen auf die Darlehenszinsen mit Nichtwissen bestritten worden ist.

Die Forderung des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten "substantiiert zu einer fehlerhaften Zinsberechnung" der Klägerin vortragen müssen, geht schon deshalb an der Sache vorbei, weil die Beklagten auch nach den Feststellungen im angefochtenen Urteil nicht etwa nur die Höhe der Zinsbelastung der Klägerin in Abrede gestellt, sondern auch die hierauf erbrachten Zahlungen mit Nichtwissen bestritten haben. Selbst wenn - wofür indes nichts spricht - das regelmäßig genügende einfache Bestreiten (BGH, Urt. v. 11. Juli 1995, X ZR 42/93, NJW 1995, 3311, 3312; Urt. v. 19. April 1999, II ZR 331/97, NJW-RR 1999, 1152 f) hier für die Höhe der Zinsbelastung nach § 138 Abs. 2 ZPO nicht ausgereicht haben sollte, hätten die Beklagten noch immer die außerhalb ihrer eigenen Handlungen und Wahrnehmungen liegende Erfüllung dieser Verpflichtung durch die Klägerin - und damit die Höhe des auf Leistung von Geld gerichteten Schadensersatzanspruchs - wirksam mit Nichtwissen bestritten (§ 138 Abs. 4 ZPO).

III.

Hiernach ist die Sache an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 ZPO).

1. Einer Vernehmung des Zeugen F. , den die Klägerin für die von ihr behauptete Vorlage und Erläuterung des Berechnungsbeispiels benannt hat, und einer Beweisaufnahme zu den Zahlungen der Klägerin auf die Schuldzin-

sen bedarf es allerdings nur dann, wenn die Klägerin, worauf sie bisher nicht hingewiesen worden ist, klargestellt hat, welche Umstände zu den angeblich höheren Belastungen und damit zu einer etwa schuldhaften Falschberatung durch den Zeugen führten.

a) Eine fehlerhafte Beratung kann die Klägerin nicht schon aus der unterbliebenen Berücksichtigung ihrer Aufwendungen für die Darlehenstilgung durch den behaupteten Abschluß zweier Lebensversicherungen herleiten. Denn die Klägerin durfte bei verständiger Betrachtung die Beratung durch den Zeugen nur dahin verstehen, daß Tilgungsleistungen in die zugrunde liegenden Berechnungen nicht eingeflossen waren. Dies ergab sich aus dem angeblich von dem Zeugen vorgelegten Berechnungsbeispiel, das das "wirtschaftliche Ergebnis" ausdrücklich und hinreichend deutlich "ohne Tilgung" ausweist.

b) Die Berechnung der Klägerin zu den Steuerersparnissen ist im Hinblick auf die dort zugrunde gelegten Prozentsätze, die ersichtlich dem Progressions-Tarif aus § 32a EStG keine Rechnung tragen, nicht nachvollziehbar. Die Klägerin mußte anhand der jeweiligen Steuersätze dartun, in welchem Umfang sich ihre Steuerbelastung durch die Berücksichtigung der Verluste aus der Vermietung reduziert hat. Es fällt auf, daß die von ihr vorgelegten Steuerbescheide bis auf eine Ausnahme immer höhere Verluste ausweisen als im Berechnungsbeispiel dargestellt, weshalb die ersparten Steuern regelmäßig noch über den dortigen Ansätzen liegen müßten.

c) Zweifelhaft ist ferner ein Verschulden, soweit zu Lasten der Klägerin höhere Finanzierungskosten als die im Berechnungsbeispiel berücksichtigten jährlichen Schuldzinsen in Höhe von 4.056 DM entstanden sind. Hier ist nicht

erkennbar, daß der Zeuge beim Ausfüllen des Formulars wegen der Höhe der Zinslasten nicht hinreichend sorgfältig vorgegangen ist.

2. Durch die Zurückverweisung erhält das Berufungsgericht außerdem Gelegenheit, nach § 139 Abs. 1 ZPO auf eine sachdienliche Antragstellung der Klägerin hinzuwirken. Die Klägerin verlangt als Teil des Schadensersatzes Zahlung von 101.997 DM mit der Begründung, in dieser Höhe sei von ihr ein Kredit zur Finanzierung des Erwerbs aufgenommen und noch nicht getilgt worden. Da die Klägerin in diesem Umfang nicht durch den Entgang von Geld oder Einkünften, sondern durch die Belastung mit einer Verbindlichkeit geschädigt ist, kann sie von dem Beklagten zu 2 insoweit wegen des Grundsatzes der Naturalrestitution nach § 249 Satz 1 BGB (vgl. Senat, Urt. v. 26. September 1997, V ZR 29/96, NJW 1998, 302, 303) lediglich Freistellung (vgl. Senat, Urt. v. 12. Dezember 1980, V ZR 168/78, NJW 1981, 1035, 1036) verlangen. Geldersatz könnte die Klägerin nur unter den - bislang nicht vorgetragenen - Voraussetzungen des § 250 BGB fordern.

3. Für den Fall, daß das Berufungsgericht eine schuldhaftige Verletzung der Beratungspflicht feststellen kann, weist der Senat im Hinblick auf den weiteren Angriff der Revision darauf hin, daß kein Anlaß besteht, von der für die Klägerin sprechenden Kausalitätsvermutung abzuweichen.

a) Wer vertragliche oder vorvertragliche Aufklärungspflichten verletzt, ist darlegungs- und beweispflichtig dafür, daß der Schaden auch bei pflichtgemäßem Verhalten eingetreten wäre, der Geschädigte also den Hinweis unbeachtet gelassen und auch bei wahrheitsgemäßen Angaben den Vertrag so wie geschehen abgeschlossen hätte (Senat, Urt. v. 26. September 1997, aaO; auch

bereits Urt. v. 30. Oktober 1987, aaO). Da die Kausalitätsvermutung nur für aufklärungsrichtiges Verhalten besteht, setzt sie voraus, daß es für den anderen Teil vernünftigerweise nur eine bestimmte Möglichkeit der Reaktion auf die Aufklärung gibt und die Möglichkeit eines Entscheidungskonflikts ausscheidet (BGH, Urt. v. 10. Mai 1994, XI ZR 115/93, NJW 1994, 2541, 2542; Urt. v. 11. März 1997, XI ZR 92/96, NJW 1997, 2171, 2173).

b) Für die Möglichkeit eines Entscheidungskonflikts fehlt jeder Anhaltspunkt. Die Einkommensverhältnisse der Klägerin zum Zeitpunkt einer etwaigen Beratung vor Vertragsschluß bewegten sich nicht in einem Umfang, der es ihr vernünftigerweise ermöglicht hätte, über die Tilgungslasten hinaus noch mehr als geringfügige Belastungen aus dem Wohnungserwerb zu übernehmen. Die von der Revision angesprochene, selbst nach dem ausgehändigten Exposé höchst unsichere Erwartung einer Wertsteigerung vermochte deshalb keinen Entscheidungskonflikt für die Klägerin zu begründen. Ein solcher konnte auch nicht dadurch entstehen, daß die Klägerin eine Eigennutzung der Wohnung

beabsichtigt und daher für einen Erwerb auch höhere Belastungen in Kauf genommen hätte. Für eine solche Absicht gibt es nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts keinen Hinweis.

Wenzel

RiBGH Dr. Lambert-Lang ist infolge
Urlaub an der Unterschrift gehindert.
Karlsruhe, den 11. April 2001
Der Vorsitzende
Wenzel

Tropf

Lemke

Gaier