



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZR 42/08

vom

6. November 2008

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 6. November 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Klein und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die Beschwerde der Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 14. Februar 2008 wird zurückgewiesen.

Die Rechtssache wirft keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Eine Entscheidung ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 543 Abs. 2 ZPO).

Rechtsfehlerhaft ist allerdings die Annahme des Berufungsgerichts, aus dem Umstand einer schon im ersten Jahr bestehenden Unterdeckung des Mietpools, die sich in den Folgejahren fortgesetzt habe, müsse geschlossen werden, dass dies bei Vertragsschluss erkennbar und in der weiteren Entwicklung absehbar gewesen sei (s. im Einzelnen, Senat, Urt. v. 18. Juli 2008, V ZR 70/07, NJW 2008, 3060). Anders ist es jedoch, wenn - wie hier - schon im Jahr vor dem Kaufvertragsschluss eine Unterdeckung bestand; darüber ist der Käufer im Rahmen eines Beratungsvertrages aufzuklären, weil er nicht damit zu rechnen braucht, dass der Mietpool

schon im Zeitpunkt seines Beitritts nicht vollständig ausgeglichen war. Eine solche Aufklärung ist hier unterblieben. Das rechtfertigt den geltend gemachten Schadensersatzanspruch. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Berufungsgericht bei der Berechnung der Unterdeckung Vortrag der Beklagten übergangen hat; denn auch nach deren Vortrag bestand eine Unterdeckung (22.360,63 DM). Diese mag zwar relativ gering gewesen sein, belegt aber gleichwohl die Fragwürdigkeit der Kalkulation. Daran ändert auch nichts der Hinweis der Beklagten auf die vertraglich übernommene Verpflichtung, insgesamt 315.000 DM als Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum aufzubringen. Der Käufer darf nämlich ohne entsprechende Aufklärung davon ausgehen, dass diese Leistung vollständig dem vereinbarten Zweck zugute kommt und nicht - auch - dazu dient, ein Defizit aus der Zeit vor Vertragsschluss auszugleichen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt  
83.000 €.

Krüger

Klein

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Lüneburg, Entscheidung vom 15.06.2007 - 4 O 39/05 -

OLG Celle, Entscheidung vom 14.02.2008 - 8 U 148/07 -