



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 191/08

vom

15. Januar 2009

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. Januar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 3. April 2008 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der Beschwerdewert beträgt 65.856,42 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit Notarvertrag vom 25. November 2000 kaufte der Kläger von der Beklagten für 118.810 DM eine Eigentumswohnung und trat einer von einer Schwesterfirma der Beklagten verwalteten Mietergemeinschaft (Mietpool) bei. Der Kaufpreis wurde in Höhe von 112.000 DM von einer Sparkasse finanziert. Auf das hierzu aufgenommene Darlehen hat der Kläger monatlich 728 DM zu bezahlen.

2 Der Kläger behauptet, er sei zum Abschluss des Kaufvertrags durch den Zeugen P. veranlasst worden. Dieser habe ihn als Vertreter der Beklagten über die wirtschaftlichen Folgen eines Kaufs der Wohnung beraten. Nach der Berechnung von P. hätten der monatlichen Belastung durch das Darlehen durch den Beitritt zum Mietpool gesicherte Einnahmen von 391 DM/Monat gegenüber stehen sollen. Die Differenz von 387 DM/Monat habe sich durch Steuervorteile auf monatlich 100 DM reduzieren sollen. Steuervorteile in dieser Höhe habe er jedoch nie erzielt, seine Belastung durch den Kauf der Wohnung sei nachhaltig höher als der von P. errechnete Betrag.

3 Der Kläger beantragt, soweit für das Verfahren noch von Interesse, die Beklagte gegen lastenfreie Rückübertragung des Wohnungseigentums zur Freistellung von seinen Verbindlichkeiten gegenüber der Sparkasse zu verurteilen und festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet sei, ihm sämtlichen weiteren Schaden zu ersetzen, der aus dem Abschluss des Kaufvertrags künftig folge.

4 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Die Revision ist nicht zugelassen worden. Hiergegen wendet sich die Beschwerde des Klägers.

II.

5 Das angefochtene Urteil ist auf die statthafte und auch im Übrigen zulässige Nichtzulassungsbeschwerde aufzuheben, weil das Berufungsgericht den Anspruch des Klägers auf Gewährung des rechtlichen Gehörs, Art. 103 Abs. 1 GG, in entscheidungserheblicher Weise verletzt hat, § 544 Abs. 7 ZPO.

6 Das Berufungsgericht meint, dass der Kläger durch unzutreffende Angaben von P. zum Erwerb der Wohnung bestimmt worden sei, könne nicht

festgestellt werden. Auch wenn der laufende Aufwand des Klägers ursprünglich mit 100 DM/Monat angedacht gewesen sei, sei fraglich, ob dieser Betrag bei Abschluss des Kaufvertrags am 25. November 2000 noch gültig gewesen sei und die Obergrenze der monatlichen Belastung des Klägers bedeutet habe.

7 Mit diesen Ausführungen wird, wie die Beschwerde zutreffend rügt, der Anspruch des Klägers auf Gewährung des rechtlichen Gehörs verletzt. Angesichts der für ihn günstigen Würdigung des Beweisergebnisses durch das Landgericht brauchte der Kläger ohne einen vorherigen Hinweis nicht damit zu rechnen, dass das Berufungsgericht annehmen könnte, der Kläger habe bei Abschluss des Kaufvertrages nicht mehr davon ausgehen dürfen, die 100 DM hätten nach den Beratungen den maximal zu zahlenden Eigenaufwand darstellen sollen. Das Gegenteil hatte das Landgericht der Beweisaufnahme entnommen, und entgegen der Annahme des Berufungsgerichts beruht darauf auch dessen Entscheidung.

8 Das Berufungsurteil gibt darüber hinaus Anlass darauf hinzuweisen, dass der Vortrag des Klägers zur Höhe der mit dem Kauf der Wohnung nach den Angaben von P. verbundenen Steuervorteile nicht als unsubstantiiert zurückgewiesen werden kann. Der Kläger hat in der Klagebegründung seine Steuervorteile mit 170 DM/Monat angegeben. Diesen Betrag hat die Beklagte unstreitig gestellt. Was der Kläger zur Höhe der nach seiner Behauptung von P. errechneten und der Höhe der von ihm tatsächlich erzielten Steuervorteile

weiter hätte vorbringen sollen, ist damit ohne einen entsprechenden Hinweis durch das Berufungsgericht nicht zu erkennen.

Krüger

Klein

Lemke

Schmidt-Räntsch

Roth

Vorinstanzen:

LG Dortmund, Entscheidung vom 14.06.2007 - 7 O 613/04 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 03.04.2008 - I-22 U 115/07 -