



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 9/13

Verkündet am:
25. Oktober 2013
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Kammergerichts vom 11. Dezember 2012 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notarieller Urkunde vom 14. September 2006 machte der Kläger der Beklagten ein Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung in einem mit einem Prospekt beworbenen denkmalgeschützten Anwesen für 98.990 €. Die Beklagte nahm das Angebot mit notariell beurkundeter Erklärung vom 22. September 2006 an. Der Vertragsabschluss war durch die von der Beklagten mit dem Vertrieb beauftragte V. GmbH herbeigeführt worden, mit der der Kläger am 13. September 2006 einen schriftlichen „Vermittlungsvertrag“ über die Wohnung geschlossen hatte. Darin wurde er darauf hingewiesen, dass die Vermittlerin ihr Honorar (Innenprovision) ausschließlich von der Verkäuferin erhält. Grundlage des Vermittlungsgesprächs war eine „vorläufige Berechnung

für das 1. volle Vermietungsjahr“, in der anhand der Finanzierungszinsen, der Verwaltungskosten, der Steuervorteile und der Mieteinnahmen der monatliche Aufwand des Klägers bei einem zu 100% fremdfinanzierten Erwerb der Wohnung dargestellt wurde. Einen Hinweis darauf, dass die der Berechnung zugrunde gelegte besondere steuerliche Förderung der Sanierungsmaßnahmen für das Objekt spätestens in zwölf Jahren ausläuft, hatte der Mitarbeiter der V. GmbH nicht gegeben. Bis zur Abgabe des notariellen Kaufangebots war die Beklagte gegenüber dem Kläger nicht in Erscheinung getreten.

- 2 Das Landgericht hat die auf Rückabwicklung des Kaufvertrages gerichtete Klage abgewiesen. Das Kammergericht hat die Beklagte zur Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung der Wohnung verurteilt und festgestellt, dass sie zum Ausgleich des weiteren im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnung stehenden Vermögensschadens verpflichtet ist. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision will die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist zwischen den Parteien ein Beratungsvertrag zustande gekommen. Das Handeln des Mitarbeiters der V. GmbH sei der Beklagten zuzurechnen. Indem sie diese mit der Führung der wesentlichen Vertragsverhandlungen betraut habe, habe sie sie stillschweigend zum Abschluss eines Beratungsvertrages bevollmächtigt. Dass der Mitarbeiter der V. GmbH dem Kläger mehrere konkrete Objekte zur Auswahl angebo-

ten habe, sei weder dargetan noch ersichtlich. Es sei ausschließlich um die Wohnung in dem denkmalgeschützten Anwesen gegangen. Daraus habe der Kläger den Schluss ziehen können, dass der Berater im Namen und Auftrag der Beklagten handle. Dieser habe den Kläger nicht ausreichend beraten. Die von ihm erstellte, auf das erste Vermietungsjahr beschränkte Ankaufsberechnung habe den Anschein erweckt, dass sich an der Belastung des Klägers in den Folgejahren nichts Wesentliches ändern werde. Pflichtwidrig nicht aufgezeigt worden sei dem Kläger das Risiko, das mit dem Wegfall der Steuervorteile nach zwölf Jahren sowie dem Ablauf der Zinsbindungsfrist auf ihn zukomme.

II.

4 Die Revision ist unbegründet. Zu Recht bejaht das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch des Klägers gegen die Beklagte wegen schuldhafter Verletzung ihrer Pflichten aus einem Beratungsvertrag gemäß § 280 Abs. 1 BGB.

5 1. Nach der Rechtsprechung des Senats kommt zwischen dem Verkäufer und dem Käufer ein Beratungsvertrag zustande, wenn der Verkäufer im Zuge eingehender Vertragsverhandlungen, insbesondere auf Befragen, einen ausdrücklichen Rat erteilt; gleiches gilt, wenn der Verkäufer dem Käufer als Ergebnis der Verhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, welches der Herbeiführung des Geschäftsabschlusses dienen soll (siehe nur Urteil vom 1. März 2013 - V ZR 279/11, NJW 2013, 1873, 1874 mwN).

6 Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Dem Kläger wurde als Instrument zur Vermittlung des auf Steuerersparnis angelegten Immobilienkaufs eine

Berechnung über seinen monatlichen finanziellen Aufwand bei einem zu 100% fremdfinanzierten Erwerb der Wohnung erstellt. Damit hat die Beklagte über ihre Rolle als Verkäuferin hinaus eine eigenständige, von dem beabsichtigten Kaufvertrag losgelöste Beratung übernommen. Zur Eingehung dieser Verpflichtung ist sie zwar nicht selbst in Kontakt mit dem Kläger getreten; vielmehr erfolgte dies durch einen Mitarbeiter der V. GmbH. Dieser hat die Beklagte bei Abschluss des Beratungsvertrags aber wirksam vertreten, § 164 Abs. 1, § 167 BGB.

7 a) Stellt sich bei der Vermittlung des Kaufvertrags die Aufgabe der Beratung des Kaufinteressenten und ist sie von dem Verkäufer einem Makler oder sonstigen Vermittler überlassen worden, kann sich dessen stillschweigende Bevollmächtigung zum Abschluss des Beratungsvertrags zwischen Verkäufer und Käufer aus den Umständen ergeben (§ 167 BGB). Dabei sind für die Annahme einer stillschweigenden Bevollmächtigung und an die Kundgabe des Willens, die Beratung für den Verkäufer zu übernehmen und auszuführen (§ 164 BGB), keine zu strengen Anforderungen zu stellen, wenn der Käufer dem Vermittler seinerseits keinen Maklerauftrag erteilt. Es reicht dann aus, dass die individuelle Beratung des Kaufinteressenten eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss der Verkaufsbemühungen war (Senat, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 308/02, NJW 2003, 1811, 1812 f.; Urteil vom 13. Oktober 2006 - V ZR 66/06, NJW 2007, 1874, 1875).

8 Entgegen der Auffassung der Revision hindern unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen dem Vermittler und dem Kaufinteressenten nicht die Annahme eines kraft konkludent erteilter Vollmacht zustande gekommenen Beratungsvertrags mit dem Verkäufer. Es kommt stets in Betracht, dass ein Makler oder Anlagevermittler bei der Vertragsanbahnung - ohne äußeren Einschnitt in

seinem Auftreten - auch für den Verkäufer, also in doppelter Funktion tätig wird und daher eine Haftung aus beiden Rechtsverhältnissen entstehen kann. Im Hinblick auf eine Haftung des Verkäufers machen Rechtsbeziehungen zwischen dem Kaufinteressenten und dem Vermittler lediglich nähere Feststellungen dazu erforderlich, ob die - auf das Objekt des Verkäufers bezogene - Beratung des Interessenten dessen Kaufentschluss fördern sollte, ob der Vermittler dabei (auch) namens des Verkäufers handeln konnte und gehandelt hat und ob der Kaufentschluss (auch) auf der Beratung in Vertretung des Verkäufers beruhte. Ausreichend für die Annahme einer konkludenten Bevollmächtigung des Vermittlers zum Abschluss eines Beratungsvertrages ist die Feststellung, dass der Verkäufer den Vermittler mit dem Vertrieb der Immobilie beauftragt hat und dabei wusste oder jedenfalls nicht ausschließen konnte, dass dieser gegenüber Interessenten die finanziellen Vorteile eines Kaufs herausstellen würde. Von Letzterem ist stets auszugehen, wenn sich bereits nach dem Vertriebskonzept des Verkäufers die Aufgabe stellt, den Kaufinteressenten über die finanziellen Vorteile eines Erwerbs der angebotenen Immobilie zu beraten. Dass die Beratung nach den Umständen (auch) im Namen des Verkäufers erfolgt ist, kann sich beispielsweise daraus ergeben, dass der Berater in den verwendeten Prospekten als Vertriebspartner des Verkäufers genannt ist, dass er von dem Verkäufer zur Verfügung gestellte Berechnungsbeispiele verwendet oder dass der Verkäufer auf einen Kontakt mit dem Kaufinteressenten verzichtet und es dem mit dem Vertrieb beauftragten Berater überlässt, die Vertragsverhandlungen bis zur Abschlussreife zu führen (Senat, Urteil vom 1. März 2013 - V ZR 279/11, NJW 2013, 1873, 1874).

- 9 b) Danach ist die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, dass auch dann, wenn man von dem Bestehen eines eigenständigen Be-

ratungsvertrages zwischen dem Kläger und der V. GmbH ausginge, ein Beratungsvertrag mit der Beklagten zustande gekommen ist.

10 Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bot die Beklagte die Wohnung in dem denkmalgeschützten Anwesen dem Kläger nicht zur Eigennutzung an, sondern als vermietete Immobilie zum Zwecke der Vermögensbildung und Steuerersparnis. Damit stellte sich bei der Vermittlung des Kaufvertrages insbesondere die Aufgabe, dem Kaufinteressenten die steuerlichen Vorteile des Kaufs darzustellen. Indem sie die V. GmbH auf dieser Grundlage mit dem Vertrieb der Wohnungen beauftragte, bevollmächtigte die Beklagte diese konkludent, im Rahmen der Verkaufsverhandlungen eine solche Beratung vorzunehmen (§ 167 BGB).

11 Ebenso tragen die Feststellungen des Berufungsgerichts dessen Annahme, dass die V. GmbH die Beratung im Namen der Beklagten vorgenommen hat (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB). Danach ist die Beklagte gegenüber dem Kläger bis zur Abgabe des notariellen Kaufangebots nie in Erscheinung getreten und hat die Führung der gesamten Vertragsverhandlungen der V. GmbH überlassen. Auf dieser Grundlage nimmt das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei an, der Kläger habe hieraus den Schluss ziehen dürfen, dass der Fachberater der V. GmbH (auch) im Namen der Beklagten gehandelt hat. Die in diesem Zusammenhang geäußerte Auffassung des Berufungsgerichts, dass hier die Umstände ein Handeln im Namen der Beklagten auch deshalb besonders nahelegten, weil es bei dem Beratungsgespräch ausschließlich um den Erwerb der von der Beklagten angebotenen Wohnung ging, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Entgegen der Auffassung der Revision steht der Annahme einer Beratung (jedenfalls auch) im Namen der Beklagten nicht entgegen, dass eine Mitarbeiterin der V. GmbH bei dem Erstkontakt dem Kläger

das Vermittlungsunternehmen vorgestellt, mit ihm über Steuersparpotentiale und die Möglichkeit eines Vermögensaufbaus gesprochen und ihn zur Einreichung von Einkommensunterlagen und Steuererklärungen aufgefordert hat. Ebenso ist es ohne Bedeutung, dass der Fachberater in dem sich anschließenden Beratungsgespräch für die Erstellung des Berechnungsbeispiels Briefpapier mit dem Firmenlogo der V. GmbH verwendet hat. Dies mag ein Indiz dafür sein, dass die V. GmbH auch im eigenen Namen eine Beratung des Klägers vorgenommen und mit ihm einen eigenständigen Beratungsvertrag geschlossen hat. Ein solcher Vertragsschluss hindert aber nicht die Annahme eines auch im Namen der Verkäuferin geschlossenen Beratungsvertrages.

12 2. Der Mitarbeiter der V. GmbH hat den Kläger schuldhaft falsch beraten. Das muss die Beklagte gemäß § 278 BGB gegen sich gelten lassen.

13 a) Rechtsfehlerfrei und von der Revision nicht beanstandet bejaht das Berufungsgericht einen Beratungsfehler.

14 Der Beratungsvertrag verpflichtet den Verkäufer zu richtiger und vollständiger Information über die tatsächlichen Umstände, die für den Kaufentschluss des Interessenten von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Bei einer Immobilie, die - wie hier - zu Anlagezwecken erworben wird, sind dies vor allem die Aufwendungen, die der Interessent erbringen muss, um das Objekt erwerben und halten zu können. Die Ermittlung des monatlichen Eigenaufwands bildet das Kernstück der Beratung; sie soll den Käufer von der Möglichkeit überzeugen, mit seinen finanziellen Mitteln das Objekt erwerben und halten zu können (Senat, Urteil vom 13. Oktober 2006 - V ZR 66/06, NJW 2007, 1874, 1876; Urteil vom 31. Oktober 2003 - V ZR 423/02, BGHZ 156, 371, 377).

15 Rechtsfehlerfrei bejaht das Berufungsgericht eine unzureichende Information des Klägers bei dem Beratungsgespräch. Das Berechnungsbeispiel des Beraters bei der Ermittlung der für den Kläger entstehenden monatlichen Belastung bei einem Erwerb der Immobilie beschränkte sich allein auf das erste Vermietungsjahr. Gerade weil die steuerliche Förderung des Sanierungsobjekts einen besonderen Anreiz zum Erwerb der angebotenen Wohnung darstellte, hätte der Berater den Kläger darauf hinweisen müssen, dass der seiner Berechnung zugrunde gelegte Steuervorteil im Hinblick auf die Sanierungsmaßnahmen spätestens nach zwölf Jahren vollständig wegfällt und die Belastung sich damit vorhersehbar um den Betrag erhöhen wird. Die von dem Berater vorgenommene Ermittlung der finanziellen Belastung des Käufers verfehlt ihren Zweck, wenn sie angesichts eines absehbaren Wegfalls der steuerlichen Förderung ein nur punktuell Bild der Situation bei Kaufabschluss liefert (vgl. Senat, Urteil vom 31. Oktober 2003 - V ZR 423/02, BGHZ 156, 371, 377). Hinzu kommt, dass hier der Erwerber - worauf das Berufungsgericht zu Recht hinweist - bei der von dem Berater im Berechnungsbeispiel zugrunde gelegten Zinsbelastung im Zeitpunkt des Wegfalls der Steuervorteile und des Ablaufs der Zinsbindungsfrist keinen wesentlichen Beitrag zur Tilgung der Kredite für die zu 100% fremdfinanzierte Eigentumswohnung geleistet hat. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht an, dass für den Berater damit erkennbar war, dass durch seine verkürzte, auf ein Jahr beschränkte Berechnung bei dem Kläger ein falscher Eindruck über die auf ihn zukommenden Belastungen entstehen musste.

16 b) Die Verletzung der Beratungspflicht hat der Mitarbeiter der V. GmbH zu vertreten. Die hierfür bestehende Vermutung (§ 280 Abs. 1 Satz 2 BGB) ist von der Beklagten nicht entkräftet worden. Die Beklagte muss sich das

Verschulden des Mitarbeiters der V. GmbH gemäß § 278 BGB zurechnen lassen.

- 17 c) Zu Recht und von der Revision unbeanstandet nimmt das Berufungsgericht an, dass die Kausalität des Beratungsfehlers für den Kaufentschluss vermutet wird. Zwar greift diese Vermutung nur ein, wenn es für den anderen Teil vernünftigerweise nur eine bestimmte Möglichkeit der Reaktion auf die Aufklärung gibt und die Möglichkeit eines Entscheidungskonflikts ausscheidet (Senat, Urteil vom 1. März 2013 - V ZR 279/11, NJW 2013, 1873, 1875). Für die Möglichkeit eines solchen Konflikts fehlt jedoch jeder Anhaltspunkt. Angesichts der Feststellung des Berufungsgerichts, dass weder das Einkommen des Klägers und seiner Ehefrau noch die von ihnen jährlich zu entrichtenden Steuern den Erwerb einer zu 100% fremdfinanzierten Eigentumswohnung zum Preis von 98.314 € rechtfertigten, liegt es auf der Hand, dass der Kläger bei sachgerechter Beratung von einem Erwerb der Wohnung Abstand genommen hätte.
- 18 3. Den durch die Falschberatung entstandenen Schaden muss die Beklagte zu 1 dem Kläger ersetzen. Er ist so zu stellen, wie er stünde, wenn er den Kaufvertrag nicht abgeschlossen hätte (Senat, Urteil vom 1. März 2013 - V ZR 279/11, NJW 2013, 1873, 1875). Die von dem Berufungsgericht vorgenommene Schadensberechnung lässt keine Rechtsfehler erkennen und wird von der Revision auch nicht beanstandet.

III.

19 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Lemke

Roth

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 23.12.2011 - 13 O 366/09 -

KG Berlin, Entscheidung vom 11.12.2012 - 7 U 10/12 -