



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 295/00

Verkündet am:
5. Oktober 2001
R i e g e l,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 2001 durch die Richter Tropf, Schneider, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 23. Juni 2000 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 3. Februar 1998 kaufte der Kläger von der Beklagten ein mit einem Mietshaus bebautes Grundstück in Frankfurt am Main zum Preis von 2.400.000 DM. In § 3 des Vertrages heißt es:

"...

Die Verkäuferin versichert, ... daß der Gesamtjahresnettomietzinseingang für das Jahr 1996 DM 191.000 und für das Jahr 1997 DM 198.000 betrug. Dies ergibt sich aus der dem Käufer übergebenen Aufstellung der Mieten, zuzüglich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, die gemäß den übergebenen Mietverträgen von

den Mietern getragen werden; die vorgenannten Mietzinseingänge liegen der Kaufpreisfindung zugrunde.
..."

Diese Aufstellung der Mieten war bei Vertragsschluß nicht vorhanden. Am 20. März 1998 übermittelte die Beklagte dem Kläger eine Mietaufstellung, die sich auf die Mieteinnahmen zum "Stand 1. März 1998" bezog.

Der Kläger macht geltend, nach der Aufstellung von 1998 würden die monatlichen Mietzinseinnahmen nur 15.472 DM betragen. Deshalb sei der jährlich Mietzinseingang für das Jahr 1997 nicht wie von der Klägerin im Vertrag angegeben mit 198.000 DM, sondern lediglich mit 185.669 DM anzunehmen. Der Kläger verlangt deshalb die Rückzahlung eines entsprechenden Kaufpreisanteils in Höhe von 172.032 DM. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision des Klägers. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß Angaben zu tatsächlich erzielten Mieterträgen in einem Grundstückskaufvertrag zwar grundsätzlich zum Gegenstand einer vertraglichen Zusicherung werden. Die ausdrückliche Zusicherung einer Mindestmieteinnahme von 198.000 DM lasse sich entgegen der Meinung des Klägers dem Vertrag allerdings nicht entnehmen. Die Auslegung

der Vereinbarung könne allenfalls ergeben, daß - bezogen auf einen Zeitraum von zwei Jahren - eine Mindesteinnahme von 191.000 DM und eine Höchsteinnahme von 198.000 DM zugesichert sei. Mit dem Landgericht sei indes von besonderen Umständen auszugehen, die gegen eine vertragsmäßige Zusicherung sprächen. Dem Kläger könne es entgegen seinem Vorbringen auf die genannten Mieterträge nicht angekommen sein, weil die Mietaufstellungen bei Vertragsschluß nicht vorlagen, sie aber trotzdem in Bezug genommen worden seien; der Kläger habe sie auch nicht nachträglich verlangt, sondern sich mit der Mietaufstellung zum 1. März 1998 zufriedengegeben. Nach seinem eigenen Vortrag habe er die vorhandenen Vermietungsstrukturen mit überwiegend möbliert vermieteten Einzelzimmern oder -wohnungen aufgeben und größere Wohnungen vermieten wollen. Der Kläger habe selbst vorgetragen, daß die Beklagte nur zu einem Verkauf "nicht unter 2,4 Mio. DM" bereit gewesen sei. Den Vertragsentwurf mit einer behaupteten Kaufpreiskalkulation mit der zwölffachen Jahresmiete sei vom Kläger nicht vorgelegt worden. Der im Vertrag für 1996 genannte Betrag von 191.000 DM werde vom Kläger nicht angezweifelt. Die von der Beklagten erstinstanzlich vorgelegte Berechnung der Nettogesamtmieterträge für 1997 in Höhe von 197.692,71 DM habe der Kläger in der Berufungsinstanz nicht mehr angegriffen.

Dies hält einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.

II.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann dem Kläger gegen die Beklagte ein Anspruch auf Kaufpreisminderung nach den §§ 459 Abs. 2, 462 BGB wegen des Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft zustehen.

1. Die Revision rügt mit Erfolg Rechtsfehler bei der Auslegung des Kaufvertrages. Das Berufungsgericht hat die maßgeblichen Umstände und Interessen nicht vollständig berücksichtigt und umfassend gewürdigt (vgl. BGH, Urt. v. 14. Oktober 1994, V ZR 196/93, NJW 1995, 45, 46; v. 16. Oktober 1991, VIII ZR 140/90, NJW 1992, 170). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat die Beklagte "Gesamtjahresnettomietzinseingänge" in bestimmter Höhe im Sinne von § 459 Abs. 2 BGB zugesichert.

a) Nach gefestigter - und vom Berufungsgericht im Ansatz auch beachteter - Rechtsprechung sind die in einem Kaufvertrag enthaltenen und ausdrücklich zum Gegenstand der Vereinbarungen gemachten Angaben über tatsächlich erzielte Mieterträge regelmäßig als Zusicherung einer Eigenschaft zu verstehen (BGH, Urt. v. 8. Februar 1980, V ZR 174/78, NJW 1980, 1456, 1457; v. 19. September 1980, V ZR 51/78, NJW 1981, 45, 46; v. 2. Dezember 1988, V ZR 91/87, NJW 1989, 1795; vom 3. November 1989, V ZR 154/88, NJW 1990, 902; v. 30. März 2001, V ZR 461/99, NJW 2001, 2551, 2552). Dies gilt auch hier. Der Mietertrag ist nicht allein für den obligatorischen Anspruch gegen die Mieter bedeutsam. Da sich ein vertraglich vereinbarter Mietzins in der Regel nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten als Marktpreis bildet, gilt der zur Zeit des Vertragsabschlusses tatsächlich aus dem Hausgrundstück gezo-

gene Nutzen nach der Verkehrsanschauung als ein sicherer Maßstab und als eine der wichtigsten Grundlagen für die Ertragsfähigkeit und damit für die Wertschätzung eines Hausgrundstücks. Dies ist auch der Grund dafür, daß die tatsächlichen Mieterträge in Grundstückskaufverträgen aufgeführt werden (vgl. BGH, Urt. v. 8. Februar und 19. September 1980, aaO).

b) Selbst wenn der Kläger von Anfang an beabsichtigt haben sollte, das erworbene Hausgrundstück durch eine andere Art der Vermietung zu nutzen, könnte dies an einer Eigenschaftszusicherung nichts ändern. Um eine Zusicherung auszuschließen, hätte der Kläger aufgrund besonderer Umstände andere Vorstellungen über den Wert des Kaufgrundstücks hegen müssen, als die nach der Verkehrsanschauung bei solchen Objekten mit dem zugesicherten Mietertrag verbundenen (vgl. BGH, Urt. v. 3. November 1989 aaO). Dies war aber nicht der Fall. Durch seine etwaigen Pläne wurde weder die Bedeutung des bisher erzielten Mietertrages für die Bestimmung des Verkehrswertes berührt, noch sein Interesse, den zu zahlenden Kaufpreis an dem Ertragswert zu orientieren.

c) Die von der Revision herangezogenen weiteren Einzelheiten der Verhandlungen vor dem Vertragsschluß, bei denen der Kläger seine Vorstellungen über die Zusicherung der Beklagten, der Kaufpreis entspreche einer 12-fachen Jahresmiete, nicht durchsetzen konnte, und die von ihr daraus gezogenen rechtlichen Folgerungen sind in diesem Zusammenhang nicht maßgeblich. Aus ihnen ergeben sich auch nicht besondere Umstände des Einzelfalles, die zu einer anderen Würdigung der vertraglich vereinbarten Zusicherung führen könnten (vgl. BGH, Urt. v. 26. Februar 1993, V ZR 270/91, NJW 1993, 1385).

Entscheidend ist damit nur, was zwischen den Parteien im notariellen Kaufvertrag vereinbart wurde.

2. Gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts zum Inhalt einer Zusage bestehen rechtlich keine Bedenken. Sie laufen auf die Pflicht der Beklagten hinaus, gemäß § 459 Abs. 2 BGB mit der Folge der verlangten Minderung (§ 462 BGB) dafür einzustehen, daß nach den Verhältnissen bei Gefahrübergang eine Jahresmiete zwischen 191.000 DM und 198.000 DM erzielt wird; daß die zugesicherten Grenzwerte ihre Prognosegrundlage in einem Zweijahreszeitraum haben, spielt dabei allerdings keine Rolle. Zur Feststellung der umstrittenen Mieteinkünfte zum maßgeblichen Zeitpunkt ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Tropf

Schneider

Krüger

Klein

Gaier