
Datum: 18.06.2007
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 8/07
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2007:0618.22U8.07.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 16 O 239/04

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 19. Oktober 2006 verkündete Urteil der 16. Zivilkammer des Landgerichts Essen abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Gründe

A.

Der Kläger begehrt Schadensersatz im Zusammenhang mit dem Kauf einer Eigentumswohnung in E. Wegen des erstinstanzlichen Vorbringens der Parteien sowie der erstinstanzlichen Anträge wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug

1

2

3

genommen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Dem Kläger ständen die geltend gemachten Ansprüche aus den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen zu. Die Beklagten hätten ihren Aufklärungsverpflichtungen schuldhaft nicht genügt. Die Beklagten seien verpflichtet gewesen, den Kläger richtig und vollständig über die tatsächlichen Umstände, die für den Kaufentschluss des Interessenten von wesentlicher Bedeutung sind, insbesondere über die wertbildenden Faktoren des Objekts aufzuklären. Dieser Aufklärungspflicht hätten sie nicht genügt. Die Beklagten seien verpflichtet gewesen, den Kläger darüber aufzuklären, dass die Garage Nr. 19 zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet gewesen sei. Dem Kläger sei zudem pflichtwidrig verschwiegen worden, dass die frühere Vermietung zu einem hohen Mietzins offensichtlich von Zufälligkeiten und nicht von der Beschaffenheit der Garage abgehangen habe. Dadurch sei er nicht über alle wertbildenden Faktoren aufgeklärt worden. 4

Dagegen wenden sich die Beklagten mit der rechtzeitig eingelegten und rechtzeitig begründeten Berufung. 5

Es handele sich um ein Überraschungsurteil. Das Landgericht habe in der letzten mündlichen Verhandlung abweichend von der zuvor geäußerten Meinung plötzlich dargelegt, dass an der Klage etwas im Hinblick auf die Aufklärungspflicht zur Garage dran sei. Einen förmlichen Hinweis des Gerichts habe es zuvor nicht gegeben. 6

Das Landgericht habe auch ohne Beweisaufnahme die klägerischen Behauptungen zugrunde gelegt. Es sei von einer Vertretung der Beklagten durch den Zeugen L ausgegangen. Dieser sei aber von den Beklagten nicht mit der Vermittlung des Objekts beauftragt worden, sondern selbstständiger Makler, der lediglich die Beklagten um Informationen gebeten habe. Der Zeuge L sei nicht berechtigt gewesen, für die Beklagten die Verhandlungen zu führen oder als deren Repräsentant aufzutreten. Dieser scheine vielmehr Repräsentant des Klägers und der Zeugin H gewesen zu sein, zu diesen sei der Kontakt intensiver gewesen als zu den Beklagten. 7

Eine Aufklärungspflicht hinsichtlich der Vermietung der Garage habe nicht bestanden. Die Garage sei nicht als vermietet angegeben worden und der bei Verkauf angegebene Mietzins von 420,00 DM sei bis dahin tatsächlich erzielt worden. Im Hinblick auf die Mietgarantie sei die Beendigung des Mietverhältnisses nicht erheblich gewesen, zumal die Garage innerhalb einer Frist von wenigen Wochen habe gekündigt werden können. Dem Kläger sei das Risiko, nach Ablauf der Mietgarantie keine oder nur einer geringere Miete zu erhalten, bei Abschluss des Vertrages bekannt gewesen. Daher könne dieser Punkt für die Kaufentscheidung nicht von besonderer Bedeutung gewesen sein. 8

Die angebliche steuerliche Beratung durch den Zeugen E1 sei den Beklagten nicht zuzurechnen. Dieser sei den Beklagten ebenso wenig bekannt wie der Zeuge. Es werde mit Nichtwissen bestritten, dass dieser als Mitarbeiter der Beklagten aufgetreten sei und steuerlich falsch beraten hätte. Jedenfalls habe ihm die Vertretungsbefugnis gefehlt. Die Beklagten hätten die Wohnung lediglich verkaufen wollen, nicht jedoch eine Beratung bezüglich einer Steuerersparnis abgeben wollen. 9

Dem Kläger habe vor dem Kaufvertrag eine nicht von den Beklagten erstellte Kaufpreisliste vorgelegen, aus der sich die Mieterträge aller Garagen ergeben hätten. Er sei erkennbar gewesen, dass es sich um eine Garage ohne bauliche Besonderheiten gehandelt habe. Hierüber habe sich der Kläger auch durch eine Besichtigung informieren können. Aus dem 10

Mietvertrag sei hervorgegangen, dass die Garage als Lager vermietet worden sei. Dass die Miete nunmehr niedriger sei als beim Verkauf, falle in den Risikobereich des Klägers.

Der Kaufpreis der Immobilie sei nicht sittenwidrig überhöht gewesen. Es fehle bereit an einer hinreichenden Darlegung durch den Kläger. Der Gesamtkaufpreis sei angemessen gewesen. Dies ergebe sich auch daraus, dass die Bank den Kauf finanziert habe. 11

Die Beklagten bestreiten vorsorglich den Schaden dem Grund und der Höhe nach mit Nichtwissen und erheben erneut die Einrede der Verjährung. Dem Kläger sei jedenfalls ein erhebliches Mitverschulden anzulasten. 12

Die Beklagten beantragen, 13
das am 19. Oktober 2006 verkündete Urteil des Landgerichts Essen aufzuheben und die Klage abzuweisen. 14

Der Kläger beantragt, 15
die Berufung zurückzuweisen. 16

Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil. Die Feststellungen des Landgerichts seien frei von Rechtsfehlern. 17

Die Beklagten hätten ihren Aufklärungspflichten nicht genügt. Sie hätten den Kläger unstreitig nicht darüber aufgeklärt, dass die angebotene Garage nicht vermietet gewesen sei. Dies sei für den Kläger von entscheidender Bedeutung gewesen. Im Hinblick auf die Angaben in der Kaufpreisliste mit Datum 12. September 1994, die dem Kläger und der Zeugin H im Oktober 1994 vorgelegt worden sei, hätten sie davon ausgehen können, dass die Angabe aktuell gewesen sei und die zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen erzielte Nettomiete dargestellt habe. Der Zeuge E1 habe auch ausdrücklich gegenüber dem Kläger und der Zeugin H erklärt, die Garage sei zu der bezeichneten Nettomiete vermietet. Durch die ohne Einschränkung erfolgte Angabe der 420,00 DM sei zudem suggeriert worden, dass die Erzielung des Mietzinses in der Beschaffenheit der Garage angelegt und diese daher 30.000,00 DM wert sei. Die Aufklärungspflichtverletzungen seien für den Kaufentschluss des Klägers kausal gewesen. Die Beklagten könnten sich nicht auf die Mietgarantie berufen, da diese im Hinblick auf die Vollfinanzierung nicht ursächlich für den Kaufvertragsschluss gewesen sei. 18

Die Beklagten müssten sich das Verhalten der Zeugen L, E1 und I zurechnen lassen. Diese seien als Erfüllungsgehilfen der Beklagten tätig geworden. Zwischen den Parteien hätten keine unmittelbaren Kontakte bei der Anbahnung des Kaufvertrages stattgefunden. Die Beklagten hätten es dem Zeugen L überlassen, Kaufinteressenten für die Immobilie anzuwerben und mit diesen die vollständigen Vertragsverhandlungen zu führen. Der Zeuge L seinerseits habe den Zeugen E1 unterbeauftragt, der alles getan habe, was ansonsten die Beklagten hätten tun müssen. Insbesondere hätten die Beklagten den Zeugen überlassen, das Objekt anhand der Prospekte/Musterberechnungen darzustellen und zu erläutern. Die Zeugen hätten unstreitig von den Beklagten Provisionen erhalten. 19

Der Kaufpreis sei sittenwidrig überhöht gewesen. Ausgehend von der erzielten Miete bei Abschluss des Kaufvertrages von 546,28 DM, Betriebskosten von 35,5 %, einer Restnutzungsdauer von 62 Jahren sowie eines Liegenschaftszinses von 4,5 % ergebe sich für die Wohnung ein Wert von 79.808,31 DM. Dem gegenüber betrage der in der 20

Kaufpreisliste genannte Kaufpreis für die Wohnung 172,04 %. Angesichts der Größe und der Nichtvermietung bei Vertragsabschluss könne hinsichtlich der Garage nur von einem Verkehrswert von 10.000,00 DM ausgegangen werden. Dies entspreche einer Werterelation von 227 %. Insgesamt sei der Kaufpreis von 176.000,00 DM um 177,58 % überteuert gewesen. Es könne nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Wohnung und die Garage nicht nur tatsächlich als Gesamtpaket erworben worden seien, sondern darüber hinaus als Kapitalanlage nur sinnvoll gewesen seien, wenn die Garage tatsächlich eine Nettokaltmiete von 420,00 DM monatlich erzielt hätte.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze verwiesen. 21

B. 22

Die zulässige Berufung der Beklagten ist begründet. Dem Kläger stehen die geltend gemachten Ansprüche, auf die gemäß Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB das Bürgerliche Gesetzbuch in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung anzuwenden ist, gegen die Beklagten nicht zu. 23

I. 24

Ansprüche des Klägers folgen nicht aus den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluss. Nach diesen Grundsätzen bestehen Ansprüche bei wirksamen, aber inhaltlich nachteiligen Verträgen, wenn der Vertrag durch ein pflichtwidrige Einwirkung auf die Willensbildung des Geschädigten zustande gekommen ist. Ein solcher Fall ist unter anderem gegeben, wenn der Käufer zum Abschluss eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts verleitet wird (BGH, NJW 2006, S. 3054). 25

1. 26

Es kann auf der Grundlage des klägerischen Vortrags nicht festgestellt werden, dass der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag wegen Sittenwidrigkeit nichtig ist. Die subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB hat der Kläger weder dargelegt noch unter Beweis gestellt. Auch eine Nichtigkeit gemäß § 138 Abs. 1 BGB ist dem klägerischen Vortrag nicht zu entnehmen. 27

Ein Rechtsgeschäft kann nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig und damit nichtig sein, wenn das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung so krass ist, dass allein daraus schon auf eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragspartners zu schließen ist. Für das Vorliegen eines auffälligen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung und die daran anknüpfende Vermutung der verwerflichen Gesinnung kommt es allein auf die objektiven Werte dieser Leistungen an (BGH, NJW 1996, S. 1204, NJW-RR 1990, S. 950). Auf eine verwerfliche Gesinnung kann nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs geschlossen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH, NJW 1995, S. 2635, 2636, NJW 1992, S. 899, NJW-RR 1991, S. 589). 28

Es ist bereits zweifelhaft, ob der Kläger einen bestimmten (Minder-)Wert des Kaufgegenstand hinreichend vorgetragen hat. Diesbezüglich kommt es allein auf den Gesamtwert der aus Wohnung und Garage bestehenden Immobilie an. Der Kläger hat ausweislich des notariellen Kaufvertrages vom 8. November 1994 Wohnung und Garage für einen Gesamtkaufpreis von 176.000,00 DM erworben, ohne dass für Wohnung und Garage Einzelpreise ausgeworfen 29

worden sind. Es handelt sich um einen einheitlichen Kaufvertrag, der als Kaufobjekt Wohnung und Garage als Einheit umfasst. Die Kaufpreislisten sowie die seitens des Klägers und der Zeugin H erteilte notarielle Erwerbsvollmacht, die Einzelpreise ausweisen, sind nicht Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen geworden.

a) 30

Die von dem Kläger vorgenommenen Vergleiche zwischen Kaufpreis und angeblichem Verkehrswert, die sich allein auf Wohnung oder Garage beziehen, werden dem nicht gerecht. 31

b) 32

Soweit der Kläger in der Klageschrift unter Bezugnahme auf das Gutachten S vom 4. November 1999 einen Verkehrswert von 94.000,00 DM behauptet hat, fehlte es an einer substantiierten Darlegung eines bestimmten Verkehrswertes. Allein die Angabe eines angeblichen Wertes genügt hierfür ebenso wenig, wie die Bezugnahme auf ein Gutachten, dass nicht das Jahr des Kaufvertragsschluss betrifft, sondern einen Zeitpunkt fünf Jahre danach beschreibt. Ein den Substantiierungsanforderungen genügender Vortrag zu einem entsprechenden Minderwert der erworbenen Immobilie erfordert die Darlegung konkreter, dem Beweis zugänglicher Angaben zu den wertbildenden Faktoren des erworbenen Objekts (BGH, NJW 2007, S. 357 ff). 33

c) 34

Die mit Schriftsatz vom 29. Mai 2006 auf der Grundlage des Gutachtens S erstellte Berechnung zum Ertragswert des Kaufobjektes, die in der Berufungserwiderung vom 4. Mai 2007 noch einmal korrigiert worden ist, begegnet ebenfalls Bedenken im Hinblick auf eine ausreichende Darstellung eines Minderwertes. Die vorgenommene Berechnung geht bereits von einer zu geringen monatlichen Nettomiete in Höhe von 546,28 € aus und kommt somit zu einem Gesamtertragswert von 99.108,31 DM, den der Kläger entsprechend der Berechnung des Sachverständigen Röver wie folgt ermittelt: 35

Bodenwert: 9.300,00 DM monatliche Nettomiete: 546,28 DM Jahresnettomiete: 6.555,36 DM
- Bewirtschaftungskosten (35,5 %): 2.294,38 DM Jahresreinertrag: 4.260,98 DM davon
Verzinsung des Bodenwertes (4,5 %): 418,50 DM Reinertrag der baulichen Anlagen:
3.842,48 DM x Vervielfältiger bei 62 Jahren Rest- nutzung und 4,5 % Liegenschaftszins:
20,77 Ertragswert der Wohnung: 79.808,31 DM + Bodenwert: 9.300,00 DM
Gesamtertragswert der Wohnung: 89.108,31 DM + Wert der Garage: 10.000,00 DM
Gesamtertragswert: 99.108,31 DM

Die Nettomiete betrug dagegen schon ab dem 1. November 1994 monatlich 556,28 DM, was erstinstanzlich unstreitig und durch die Zustimmung des Mieters vom 8. September 1994 (Blatt 218 der Akte) belegt worden war. Diese Miete ist auch unstreitig gezahlt worden. Unter Berücksichtigung dieser Einnahmen ergibt sich entsprechend vorstehende Berechnung ein Gesamtertragswert von 100.035,27 DM. 37

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Kläger lediglich auf den Ertragswert abstellt, obwohl nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch das Vergleichswertverfahren zu berücksichtigen gewesen wäre. Zudem setzt der Kläger für die Garage lediglich einen Verkehrswert von 10.000,00 DM an, den auch der Sachverständige S ausgehend von einer monatlichen Mieteinnahme von 70,00 DM mit dem Ertragswertverfahren ermittelt hat. Die Garage war jedoch bis kurz vor Kaufvertragsschluss zu einem monatlichen Mietzins von 38

420,00 DM und im Folgenden für zumindest 120,00 DM vermietet, ohne dass dies bei der Berechnung des Klägers Berücksichtigung gefunden hat. Gleichfalls ist nicht berücksichtigt, dass die Beklagten dem Kläger und der Zeugin H für die ersten drei Jahre hinsichtlich der Garage einen wesentlich höheren Mietzins garantiert haben, als der Berechnung des Sachverständigen S zugrunde liegt. Dies kann letztlich dahinstehen, da auch auf der Grundlage der - hinsichtlich des monatlichen Mietzinses korrigierten - klägerischen Berechnung eine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises nicht festgestellt werden kann, denn die Grenze zur Sittenwidrigkeit ist auch nach dem Vortrag des Klägers nicht überschritten. Ausgehend von dem vom Kläger berechneten, hinsichtlich des monatlichen Mietertrags korrigierten Gesamtertragswert ergibt sich lediglich eine Überteuerung von 76 %.

Dies genügt nicht, um ohne weitere Anhaltspunkte hinsichtlich einer verwerflichen Gesinnung der Beklagten eine Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages wegen Überhöhung des Kaufpreises feststellen zu können. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt eine Überteuerung von rund 75 % allein nicht für eine Feststellung der Sittenwidrigkeit (BGH, NJW-RR 2004, S. 632). 39

Weitere Anhaltspunkte für eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten hat der Kläger nicht vorgetragen. Vielmehr spricht gegen eine solche Gesinnung der Beklagten, dass diese wegen der durchgehenden Vermietung der Garage seit Februar 1992 zu einem monatlichen Mietzins von 420,00 DM von einer nachhaltigen Erzielung eines Mietzinses in etwas dieser Größenordnung ausgehen konnten. 40

2. 41

Die Beklagten haben vor und bei Abschluss des Kaufvertrages nicht gegen vorvertragliche Aufklärungspflichten verstoßen. 42

a) 43

Eine allgemeine Pflicht der Beklagten, den Kläger und die Zeugin H über den (angeblich) tatsächlichen Wert der Immobilie zu unterrichten, bestand selbst dann nicht, wenn dieser erheblich unter dem geforderten Preis gelegen hätte. Ein Käufer hat keinen Anspruch auf einen Erwerb des Objekts zu dessen Verkehrswert. Bis zu den Grenzen der Sittenwidrigkeit und des Wuchers bleibt es den Vertragsparteien überlassen, welchen Preis sie vereinbaren. Im Regelfall muss der Verkäufer auch den Käufer nicht auf ein für diesen ungünstiges Geschäft hinweisen, sondern darf davon ausgehen, dass sich sein künftiger Vertragspartner im eigenen Interesse selbst Klarheit über Art und Umfang seiner Vertragspflichten verschafft (BGH, NZM 2003, S. 405, 406). Soweit der Kläger mit der Klageschrift behauptet hat, der Zeuge E1 habe ihn über den Wert der Wohnung erheblich getäuscht, fehlt dem Vortrag bereits die nötige Substanz. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass der Zeuge dem Kläger und der Zeugin H konkrete Angaben zum Wert der Immobilie gemacht hat. 44

b) 45

Die Beklagten waren nicht verpflichtet, den Kläger und die Zeugin H über die Beendigung des Mietverhältnisses ab September 1994 bzw. die Nichtvermietung der Garage aufzuklären. 46

Eine Aufklärungspflicht besteht nur dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise Aufklärung erwarten durfte. Grundsätzlich ist es Sache einer jeden Partei, ihre eigenen Interessen selbst wahrzunehmen. 47

Eine allgemeine Pflicht, alle Umstände zu offenbaren, die für die Entschließung des anderen Vertragsteils von Bedeutung sein können, besteht nicht (BGH, WM 1983, S. 1007). Für jeden Vertragspartner besteht lediglich die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck (des anderen) vereiteln können und daher für seinen Entschluss von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsanschauung erwarten konnte (BGH, ZIP 1988, S. 316).

Vorliegend ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Beklagten dem Kläger und der Zeugin H mit Vertrag 30. November 1994 eine Mietgarantie für die Dauer von drei Jahren in Höhe von 420,00 DM je Monat für die Garage gewährt haben. Vor diesem Hintergrund konnten der Kläger und die Zeugin H eine Aufklärung über die tatsächliche Vermietung - ohne ausdrückliche Frage - nicht erwarten. 48

Durch die Mietgarantie war dem Interesse des Klägers und der Zeugin H an der nachhaltigen Erzielung von Mieteinnahmen hinreichend genüge getan. Der Umstand des aktuellen Leerstandes bei Abschluss des Kaufvertrages konnte aus diesem Grund deren Vertragszweck nicht vereiteln. Mangels entsprechender Nachfrage konnten die Beklagten ihrerseits nicht davon ausgehen, dass die tatsächliche Vermietung für den Kaufentschluss von wesentlicher Bedeutung gewesen ist. Denn das den Erwerbern erkennbar obliegende Vermietungsrisiko nach Ablauf der Mietgarantie bestand unabhängig von der aktuellen Vermietungssituation. Auch das zuvor bestehende Mietverhältnis hätte - sein Fortbestehen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses unterstellt - kurz drauf seitens des Mieters unter Einhaltung der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfristen gekündigt werden können, sodass der Vermietungszustand nach Ablauf der Mietgarantie in keinem Fall für die Erwerber vorhersehbar war. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass bei Abschluss des Kaufvertrages für die Beklagten erkennbar gewesen wäre, dass zukünftig der garantierte Mietzins nicht mehr zu erzielen sein würde. 49

Soweit der Kläger erstmals im Berufungsverfahren behauptet, der Mietgarantievertrag vom 30. November 1994 sei bloß in Aussicht gestellt gewesen und habe auf den Kaufentschluss keinen Einfluss gehabt, stellt sich dies als neues Vorbringen dar, ohne dass die Zulassungsvoraussetzungen des § 531 Abs. 2 ZPO dargelegt sind. In der Klageschrift hatte der Kläger noch dargelegt, dass er und die Zeugin H unter anderem wegen der ausdrücklich erwähnten Mietgarantie in dem Erwerb kein Risiko gesehen hätten. Das Vorbringen ist auch in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage des Senats relativiert worden. 50

Eine Aufklärungspflicht ergibt sich ferner nicht daraus, dass der Zeuge E1 den Kläger und die Zeugin H ausdrücklich auf eine tatsächliche Vermietung zum angegebenen Mietzins von 420,00 DM je Monat hingewiesen hat. Diese erstmals im Berufungsverfahren vorgebrachte Behauptung ist bereits nicht hinreichend substantiiert. Er ist nicht erkennbar, wann der Zeuge diese Äußerung in welchem Zusammenhang getätigt haben soll. Jedenfalls stellt sich diese Behauptung als neues Vorbringen im Sinne des § 531 Abs. 2 ZPO, ohne dass die Zulassungsvoraussetzungen dargelegt oder ersichtlich sind. 51

c) 52

Vor dem Hintergrund des bereits erstinstanzlich unstreitig gewordenen Mietzinses von 556,28 DM für die Wohnung und (bis September 1994) von 420,00 DM für die Garage liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass - wie der Kläger mit der Klageschrift noch behauptet hat - die Beklagten durch das Mietgarantieversprechen die Erwerber ausschließlich in Sicherheit wiegen und rechtswidrig zum Erwerb der Immobilie veranlassen wollten. 53

d)

Den Beklagten ist keine Aufklärungspflichtverletzung deswegen anzulasten, weil sie den Kläger und die Zeugin H nicht darauf hingewiesen haben, dass der zuvor erzielte und garantierte Mietzins von 420,00 DM sich aus der Vermietung als Lager ergeben hat. Es ist nicht ersichtlich, dass die Vermietung als Lager den Vertragszweck des Klägers und der Zeugin H hätte vereiteln können und aus diesem Grund für sie von entscheidender Bedeutung für den Kaufentschluss war. Insbesondere bestehen für eine Vermietung zu einem illegalen oder die Substanz gefährdenden Zweck keine Anhaltspunkte. Die ohne weiteren Hinweis erfolgte Angabe eines Nettomietzinses von 420,00 DM suggeriert auch keine Begründung des Mietzinses in der Beschaffenheit der Garage, sondern stellt lediglich ein bestimmte Mieteinnahme dar.

Der Kläger hat letztlich bei seiner persönlichen Anhörung vor dem Senat eingeräumt, von dem Zeugen E1 informiert worden zu sein, dass die Garage als "Lager und Garage" vermietet worden sei.

e)

Es bedurfte keines Hinweises der Beklagten, dass die verkaufte Garage keine Besonderheiten aufweise, die sie im Verhältnis zu den übrigen Garagen für eine Nutzung als Lager besonders eigne. Dies wäre bei einer Besichtigung der Garage erkennbar gewesen. Ein Käufer kann aber Aufklärung über solche Umstände, die einer Besichtigung zugänglich oder ohne weiteres erkennbar sind, nicht erwarten, weil er diese bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann (BGH, ZIP 2000, S. 2257; Senat, MDR 2005, S. 621).

Hinsichtlich der Größe der Garage ergab sich zudem bereits aus den dem Kläger und der Zeugin H überreichten Unterlagen, dass die verkaufte Garage 19 nicht um ein Vielfaches größer war als die übrigen Garagen, die lediglich mit einer Nettomiete von 80,00 DM angegeben waren.

Letztlich könnte ein Aufklärungsverschulden hinsichtlich der baulichen Besonderheiten einen Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss nicht begründen, da die §§ 459 ff. BGB a. F. insoweit eine abschließende Sonderregelung enthalten.

III.

Dem Kläger stehen keine Ansprüche wegen einer positiven Vertragsverletzung eines im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag geschlossenen Beratungsvertrages zu.

1.

Ein solcher Beratungsvertrag ist zwischen den Parteien nicht geschlossen worden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Beratung selbständige Hauptpflicht des Verkäufers aus einem Beratungsvertrag, wenn der Verkäufer im Rahmen eingehender Vertragsverhandlungen und auf Befragen des Käufers einen ausdrücklichen Rat erteilt. 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.

Es kann dahinstehen, ob den Beklagten das Verhalten der Zeugen E1 und Körzinger zuzurechnen ist. Denn die seitens des Zeugen E1 als Instrument zur Vermittlung des Vertragsschlusses im Oktober 1994 übergebene Musterberechnung stellt sich im Hinblick auf den Zeitpunkt der Übergabe und die enthaltenen Daten weder als Ergebnis intensiver Vertragsverhandlungen noch als konkretes Berechnungsbeispiel über die Kosten und finanziellen Vorteile des Erwerbs dar. Diese wurde dem Kläger und der Zeugin H beim ersten Zusammentreffen übergeben. Erst im weiteren Verlauf dieses Gesprächs hatten der Kläger und die Zeugin H ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse in einer Selbstauskunft niederzulegen. Vor diesem Hintergrund war für den Kläger und die Zeugin H erkennbar, dass die Musterberechnung nicht auf ihre konkrete Situation zugeschnitten war und nur allgemein die Vorteile des Erwerbes darstellen sollte. In der abschließenden Anmerkung wird die Berechnung ausdrücklich als unverbindlicher Finanzierungsvorschlag bezeichnet, insbesondere könnten sich die Darlehenskonditionen ändern und der angenommene Steuersatz sei unverbindlich.

2. 67

Zu Lasten des insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Klägers kann zudem auf der Grundlage seines Vortrages eine fehlerhafte oder unvollständige Beratung nicht festgestellt werden. 68

Inhaltlich verpflichtete der Beratungsvertrag 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 dem Erwerb einer Immobilie zu Anlagezwecken sind dies vor allem die Aufwendungen, die der Interessent erbringen muss, um das Objekt mit seinen Mitteln erwerben und halten zu können. Die Ermittlung des (monatlichen) Eigenaufwands bildet das Kernstück der Beratung; sie soll den Käufer von der Möglichkeit überzeugen, das Objekt mit seinen Mitteln erwerben und halten zu können. Bei der Berechnung des Eigenaufwands muss der Verkäufer daher auch im Zeitpunkt der Beratung bereits abzusehende ungünstige Veränderungen der Mieteinnahmen oder Unterhaltungskosten berücksichtigen. Er verletzt seine Beratungspflichten, wenn er ein in tatsächlicher Hinsicht unzutreffendes, zu positives Bild der Ertragserwartung der Immobilie gibt und den Interessenten dadurch zum Vertragsschluss veranlasst (BGH, NZM 2007, S. 418, 420). 69

a) 70

Wegen der Steuerrückerstattungen hat der Kläger eine Falschberatung durch den Zeugen E1 schon nicht dargelegt. Dass die sich aus der Musterberechnung ergebende Steuerersparnis im Erwerbsjahr von 6.420,36 DM nicht erzielt worden sein soll, begründet allein keine Falschberatung, da die Musterberechnung nach dem Vortrag des Klägers in der Klageschrift nicht auf Angaben des Klägers und der Zeugin H beruhte und daher erkennbar keine verlässliche Grundlage für die Berechnung einer möglichen Steuererstattung darstellte. Es hätte dem Kläger diesbezüglich auch obliegen vorzutragen, welche Steuererstattung er tatsächlich erhalten hat und warum die Musterberechnung falsch gewesen sein soll. 71

Dies gilt um so mehr, als die tatsächlich zum Erwerb der Wohnung aufgenommene Finanzierung - ausweislich des Darlehensvertrages vom 7./18. November 1994 - von den Vorgaben der Musterberechnung abweicht und sich aus diesem Grunde andere Belastungen im Hinblick auf Disagio und Zinsaufwand ergaben, die Grundlage der Berechnung der Steuerrückerstattung waren. 72

b)

Ein Beratungsverschulden kann der Kläger nicht auf seine Behauptung stützen, er und die Zeugin H seien nicht darüber aufgeklärt worden, dass die Immobilie von 1952 stammt und die Abschreibung linear mit 2 % zu erfolgen hatte. Die Angabe des Baujahrs ergibt sich bereits aus der unstreitig überreichten Informationsbroschüre, sodass es eines weitergehenden Hinweises nicht bedurfte. Der Kläger und die Zeugin H konnten ferner keinen weitergehenden Hinweis auf die Abschreibung erwarten. In der Musterberechnung ist die Abschreibung mit 2 % ausgehend von einem Gebäudeanteil von 80 % des Kaufpreises zutreffend berechnet worden. Eines weitergehenden Hinweises bedurfte es nicht. Gegenstand des Beratungsvertrages war nicht eine steuerliche Beratung, sondern erkennbar allein die Darstellung eines möglichen monatlichen Eigenaufwandes.

c)

Die Beklagten waren aufgrund eines geschlossenen Beratungsvertrages nicht verpflichtet, den Kläger und die Zeugin H auf die ihrer Behauptung nach fehlende Werthaltigkeit der Eigentumswohnung hinzuweisen. Die für die Kapitalanlageberatung geltenden Grundsätze sind auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar, da es im Verhältnis der Parteien allein um den Verkauf einer Eigentumswohnung gegangen ist. Ein weitergehender Beratungsvertrag in dem Sinne, dass die Beklagten für eine richtige und angemessene Vermögensanlage einzustehen hätten, ist zwischen den Parteien nicht geschlossen worden. Nach dem Sachvortrag des Klägers bewarben die Zeugen L, E1 und I allein den Erwerb von Eigentum durch den Kauf einer fremdvermieteten Eigentumswohnung. Zu keiner Zeit standen danach andere Anlageformen zur Diskussion. Damit stand für den Kläger und die Zeugin H von vornherein fest, dass es ausschließlich um die Vermarktung einer Immobilie ging, sie daher gerade nicht eine unabhängige Beratung über die Vor- und Nachteile verschiedener anderer möglicher Anlageformen übernahmen und eine entsprechende Beratung auch nicht erfolgte.

d)

Eine falsche Angabe oder gar Täuschung über die zu erwartenden Mieteinnahmen wie in der Klageschrift vorgetragen, ist im Hinblick auf die unstreitig gewordenen Mieteinnahmen nicht ersichtlich.

e)

Die Darstellung des Erwerbs als völlig risikolos stellt sich bereits nicht als konkrete Beratung dar, sondern war - auch für den Kläger und die Zeugin H erkennbar - eine reine Anpreisung zu Werbezwecken.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, § 711 Satz 1 und 2 ZPO.

D.

Die Revision war nicht zuzulassen. Der Rechtssache kommt weder eine grundsätzliche Bedeutung zu, noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts wegen der Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich, § 543 Abs. 2 ZPO.

