
Datum: 29.03.1996
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 20. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 20 U 185/85
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1996:0329.20U185.85.00

Normen: BGB §§ 276, 164 FF; HWG §§ 1, 2, 3

Leitsätze:

1. Eine Verkaufsagentur, die den Kauf eines nicht dinglich gesicherten Time-Sharing-Nutzungsrechts an einer Ferienwohnanlage in Spanien von einer lediglich mit einem Clubnamen und dem Zusatz „Ltd.“ bezeichneten Verkäuferin vermittelt und sich hierbei verpflichtet, die ersten Beiträge für die Mitgliedschaft des Käufers in einer Wohnungstauschorganisation sowie die Gebühr für die Registrierung des Kaufvertrages zu zahlen, hat dafür einzustehen, daß der Käufer kein werthaltiges, weil gesichertes, zeitlich unbegrenztes Recht an einer Anlage mit der Qualität eines First-Class-Hotels erwirbt.
2. Zur Frage der Sittenwidrigkeit eines solchen Vertrages und zum Widerrufsrecht des Käufers nach dem HaustWG.

Entscheidungsgründe: 1

(§ 543 Abs. 1 ZPO) 2

Die Berufung ist begründet. Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Ersatz des Kaufpreises von 30.100,00 DM für das mit Vertrag vom 17.02.1993 erworbene Wohnungsnutzungsrecht in der im Tenor genannten Ferienanlage abzüglich 3.650,00 DM Nutzungsentschädigung Zug um Zug gegen die Übertragung des Wohnungsnutzungsrechts zu. 3

Die Beklagte ist dem Kläger aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen schadensersatzpflichtig. Der Haftung steht nicht entgegen, daß die Beklagte in dem Kaufvertrag über das Wohnungsnutzungsrecht vom 17.02.1993 als ausschließlich im Namen 4

und im Auftrage der Verkäuferin handelnde Verkaufsagentur aufgeführt ist. Bei einer Agentur, die wie im vorliegenden Fall einen ausländischen Time-Sharing-Anbieter vertritt, kommt eine Eigenhaftung wegen der Inanspruchnahme besonderen persönlichen Vertrauens in Betracht (Palandt/Heinrichs, BGB 55. Aufl., § 276 Randziffer 96; AG Köln NJW-RR 1995, 502). Wegen des Ausnahmecharakters der Eigenhaftung des Vertreters ist allerdings bei deren Annahme Zurückhaltung geboten. Voraussetzung ist, daß der Vertreter dem anderen Teil eine zusätzliche, gerade von ihm persönlich ausgehende Gewähr für die Seriösität und die Erfüllung des Geschäfts oder für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Erklärungen, die für den Willensentschluß des anderen Teils bedeutsam gewesen sind, geboten oder wenn der andere Teil in zurechenbarer Weise den Eindruck vermittelt hat, er werde persönlich mit seiner Sachkunde die ordnungsgemäße Abwicklung des Geschäfts selbst dann gewährleisten, wenn der andere Teil dem Geschäftsherren nicht oder nur wenig vertraut oder sein Verhandlungsvertrauen sich als nicht gerechtfertigt erweist (BGH NJW-RR 1992, 605). Die Beklagte hat eine solche Gewähr für die Seriösität und die Erfüllung des Geschäfts wie auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit der für den Kaufentschluß des Klägers maßgeblichen Erklärungen geboten.

Die Beklagte hat bei dem Kläger den Eindruck erweckt, über die bloße Vermittlerrolle hinaus für die Erfüllung des Geschäfts Sorge zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Mitgliedschaft in der Tauschorganisation, durch die die Benutzung von Wohnungen in anderen Ferienanlagen ermöglicht wird und einen wesentlichen Kaufanreiz darstellt. Unter Ziffer VI. des Kaufvertrages heißt es dazu, daß die Mitgliedschaft im Club C. den Käufer berechtigt, die Dienstleistungen der R. Deutschland GmbH in Anspruch zu nehmen, daß der Mitgliedsbeitrag bei der R. Deutschland in den Jahren 1993 und 1994 von der Verkaufsagentur bezahlt wird und der Käufer danach seinen Mitgliedsbeitrag bei der R. Deutschland GmbH selbst entrichten kann. Zur Erfüllung des Kaufvertrages gehört danach, daß die Beklagte die Mitgliedschaft des Klägers in der genannten Tauschorganisation herbeiführt und die Mitgliedsbeiträge für die Jahre 1993 und 1994 entrichtet. Es handelt sich insoweit nicht um eine Verpflichtung der im Kaufvertrag genannten Verkäuferin, sondern der Beklagten selbst, die damit eine persönliche Gewähr für die Erfüllung des Geschäfts übernommen hat. Ferner heißt es unter Ziffer III. Kaufvertrages, daß im Kaufpreis eine Registrierungsgebühr enthalten ist, die zu Lasten der Verkaufsagentur geht. Die Registrierung, das heißt die Eintragung des Kunden im Gemeinschaftsregister, gehört zum Erwerb des Time-SharingNutzungsrechts im Treuhandmodell (Hildenbrandt NJW 1994, 1992, 1993), um das es sich bei der in dem Kaufvertrag gewählten Rechtskonstruktion handeln dürfte. Die Beklagte übernimmt demnach persönlich Gewähr für die zur Erfüllung des Vertrages gehörende Registrierung. Die Beklagte hat sich auch im übrigen nicht auf die Vermittlerrolle beschränkt. Sie hat dem Kläger mit Schreiben vom 04.03.1993, als der Kaufpreis noch nicht entrichtet war, bestätigt, "daß wir Ihnen auf den Kaufvertrag H. 93170203 einen Preisnachlaß von 300,00 DM gewähren". Die Beklagte hat schließlich laut Schreiben vom 21.04.1993 eine Woche Nutzungsrecht unentgeltlich mit der Bezeichnung "H.Zertifikat" zur Verfügung gestellt, womit sie für den Vertragsschluß geworben hatte. Bei alledem hat die Beklagte nicht im Namen der Verkäuferin, sondern im eigenen Namen gehandelt. Sie hat damit bei dem Kläger den Eindruck eines Sachwalters der Verkäuferin erweckt.

5

Die Beklagte hat auch persönliche Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Erklärungen über den Kaufgegenstand geboten. Wie sie selbst einräumt, hat es ausführlicher Informationen bedurft, um den Kläger über das angebotene Feriennutzungsrecht zu informieren. Dazu haben die vorhandenen schriftlichen Unterlagen - der Kaufvertrag, die Vereinssatzung des Club C. und der Club-Prospekt - nicht ausgereicht, sondern es mußten Erläuterungen gegeben und Fragen beantwortet werden. Die genannten Unterlagen

6

stammen im übrigen von der Beklagten. Der Kläger hat damit alle Informationen über die Immobilie selbst, an der er ein Nutzungsrecht erwerben wollte, wie auch über die rechtliche Bedeutung und konkrete Ausgestaltung des Nutzungsrechts von der Beklagten erhalten. Auf deren Angaben hat er sich verlassen müssen, denn andere Informationsmöglichkeiten haben vor Unterzeichnung des Vertrages nicht zur Verfügung gestanden. Bereits bei der Veranstaltung am 16.02.1993 ein Nutzungsrecht gezeichnet hatte und am 17.02.1993 dann den Vertrag über das Wohnungsnutzungsrecht von zwei Wochen abgeschlossen hat, ist dabei ohne Belang. Die Informationsmöglichkeiten des Klägers waren dadurch nicht verbessert. Zudem war der Kläger bereits durch die Zeichnung des Wohnungsnutzungsrechts am 16.02.1993 vertraglich gebunden. Aus dem bei den Verkaufsgesprächen vorgelegten Katalog über die Ferienanlage hat der Kläger nur einen ersten Eindruck von der Anlage gewinnen können. Er hat nicht überprüfen können, ob die Ferienanlage, wie es in dem Prospekt der Beklagten heißt, "die Gastlichkeit und die Annehmlichkeiten eines First-Class-Hotels" aufwies. Bereits insoweit hat der Kläger sich, wie von der Beklagten gewünscht, auf deren Angaben verlassen. Er hat ihr auch darin Vertrauen müssen, daß er durch den Kaufvertrag das, wie es in dem Vertrag heißt, "zeitlich unbegrenzte, vererbliche und veräußerliche Recht" erwarb, die typmäßig beschriebene Wohneinheit nutzen zu können, oder, wie es in dem Prospekt heißt, Ferienbesitz für immer zu erwerben und für sich, seine Kinder und seine Enkel jedes Jahr garantierten Urlaub zu haben. Inwiefern dies durch die Vertragskonstruktion gewährleistet war, nach welcher der Käufer die Mitgliedschaft im "Club C., M. d. S., C. de C. km. 206, M.-C., M., Spanien" erwirbt, hat der Kläger mangels entsprechender Rechtskenntnisse nicht nachvollziehen können. Die Rechtskonstruktion ist selbst für den deutschen Juristen nicht ohne weiteres zu durchschauen. Nach dem Kaufvertrag soll die Mitgliedschaft in einem Club erworben werden, bei dem es sich nach der vorgelegten Zusammenfassung der Vereinssatzung um einen nicht auf Gewinn ausgerichteten Verein handeln soll, dessen Zweck es ist, für seine Mitglieder den Besitz an Wohnungen zu sichern und dessen Eigentum treuhänderisch von der L. Titel & Trust Limited, L., verwaltet wird. Danach würde es sich um eine Kombination von Vereins- und Treuhandmodell handeln. Dabei erfolgt die Aufnahme in den Verein offenbar nicht durch den Verein selbst, sondern durch den Treuhänder, denn es heißt in der "Ferien-Besitzurkunde", daß die Gesellschaft gemäß der ihr durch die Statuten des Vereins erteilten Befugnis den Kläger als Mitglied aufnimmt und ihm "das exklusive Wohn- und Nutzungsrecht an dem oben bezeichneten Appartement und allen anderen Einrichtungen des Vereins" erteilt. Das Appartement ist aber in der genannten Urkunde wie auch im Kaufvertrag nur typmäßig (2 Schlafzimmer) beschrieben. Welches konkrete Appartement benutzt werden darf, bleibt damit offen. Eigentum wird bei dem mitgliedschaftsrechtlichen Time-Sharing-Vertrag nicht erworben. Dazu bedarf es nach spanischem Recht der Übergabe oder einer notariellen Kaufvertragsurkunde (Schomerus, NJW 1995, 359). Es handelt sich also um ein obligatorisches Recht, das nicht gegen Konkurs oder gutgläubigen Erwerb durch Dritte gesichert ist. Für den juristisch nicht bewanderten Käufer wird dies angesichts der Bezeichnung als zeitlich unbegrenzt, vererblich und veräußerlich Recht aber nicht deutlich. Schließlich bleibt unklar, wer überhaupt die Veräußerin ist. Im Kaufvertrag ist sie als "Club C. Ltd." mit der Club-anschrift in Malaga angegeben. Dahinter steht der Zusatz "und ihrer Rechtsnachfolger". Die Abkürzung "Ltd" steht für Limited, das heißt für eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach angloamerikanischem Recht. Eine solche Gesellschaft kann ihren Sitz nicht in Spanien haben. Die Verkäuferin ist auch nicht in dem Prospekt unter den Ansprechpartnern aufgeführt. Einen derart undurchschaubaren Vertrag hat die Beklagte allein durch Inanspruchnahme besonderen persönlichen Vertrauens dem Kläger andienen können.

Die Beklagte hat den Kläger bereits nach dem Gesagten durch pflichtwidrige Einwirkung auf seine Willensbildung zum Vertragsschluß veranlaßt. Sie hat vorgegeben, daß es sich um eine

risikofreies, rechtlich unbedenkliches Geschäft handelte, durch das ein Wohnungsnutzungsrecht dauerhaft erworben wurde. Die aufgezeigten Risiken eines Rechtsverlustes sind dem Kläger nicht verdeutlicht worden. Der dem Kläger eingeräumte Nutzungsanspruch hat auch kein zeitlich unbegrenztes Recht dargestellt. Denn die maximale Dauer eines Time-Sharing-Trust beträgt nach dem Perpetuities and Accumulation Act (1964) 80 Jahre (Schomerus NJW 1995, 359, 362). Schließlich hat der Teil der Ferienanlage, in dem der Kläger sein Nutzungsrecht wahrnehmen durfte, nicht die Qualität eines First-Class-Hotels, wie die Anlage in dem Prospekt der Beklagten beschrieben worden ist. Aus der von dem Kläger zitierten Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 21.10.1994 (NJW-RR 1995, 636) ergibt sich, daß die Anlage des Clubs C. in M. d. S. unterteilt ist in zwei Bereiche, nämlich denjenigen der sogenannten Gold-Appartements und den übrigen Teil mit dem geringeren Standard einer Drei-Sterne-Anlage. Auch hierüber hat die Beklagte den Kläger pflichtwidrig nicht informiert.

Der Kaufvertrag, zu dessen Abschluß die Beklagte den Kläger veranlaßt hat und auf dessen Gültigkeit der Kläger aufgrund der Erklärungen der Beklagten vertraut hat, ist zu alledem unwirksam. Zweifel an der Wirksamkeit des Vertrages ergeben sich nach dem Gesagten bereits daraus, daß die Person des Verkäufers im Unklaren bleibt. Jedenfalls besteht ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, das die Sittenwidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Vertrages gemäß § 138 BGB zur Folge hat. Soweit der Senat die Sittenwidrigkeit von Kaufverträgen über Time-Sharing-Nutzungsrechte an Ferienwohnungen verneint hat, weil die Vorteile jenes Modells einen höheren Preis rechtfertigten als ein bloßer Miteigentumsanteil an einer normalen Wohnung, hat es sich um dinglich gesicherte Nutzungsrechte gehandelt. Im vorliegenden Fall sind solche gesicherten Nutzungsrechte nicht übertragen worden, die den Kaufpreis von über 15.000,00 DM pro Nutzungswoche zu mehr als der Hälfte rechtfertigen würden. Das Nutzungsrecht ist nicht in dem erstklassigen Teil der Ferienanlage eingeräumt worden. Zusätzlich zu dem Kaufpreis hat ein Wirtschaftsgeld von 435,00 DM pro Woche entrichtet werden müssen, das größtenteils für das Management verwendet wird. Das Wirtschaftsgeld würde bei Anmietung einer vergleichbaren Ferienwohnung bereits einen großen Teil der Mietkosten abdecken. Da nach dem Kaufvertrag kein Anspruch auf die Nutzung einer bestimmten Wohnung besteht, ist das Recht einem bloßen Mietrecht vergleichbar. Lediglich die Differenz zwischen dem Wirtschaftsgeld und den Mietkosten für eine entsprechende Wohnung nimmt an der Preisentwicklung teil, so daß das Nutzungsrecht auch von daher nicht als besonders werthaltig angesehen werden kann. Bei Aufwendungen von allenfalls 400,00 DM pro Ferienwoche, die zusätzlich zu dem Wirtschaftsgeld aufzubringen wären, um eine vergleichbare Wohnung anzumieten, kann das dinglich nicht gesicherte Nutzungsrecht nicht mit einem Wert von mehr als 7.500,00 DM veranschlagt werden. Damit ist von einem groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auszugehen, das den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zuläßt (BGH NJW 1994, 1344).

Wegen des Verstoßes der Beklagten gegen ihre vorvertraglichen Aufklärungspflichten kann der Kläger gemäß § 249 verlangen, so gestellt zu werden, wie er ohne das schädigende Verhalten der Beklagten gestanden hätte (Palandt/Heinrichs, BGB 55. Aufl. § 276 Rdnr. 99). Mangels gegenteiligen Vortrags und Beweiserbietens der insoweit beweisbelasteten Beklagten (vgl. Palandt/Heinrichs § 282 BGB Randziffer 15) ist davon auszugehen, daß der Kläger bei richtiger Aufklärung den Kaufvertrag nicht abgeschlossen und den Kaufpreis nicht entrichtet hätte. Die Beklagte schuldet ihm deshalb die Rückerstattung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Übertragung der erworbenen Nutzungsrechte.

8

9

Aufgrund der Sachwalterhaftung der Beklagten kann der Kläger schließlich auch die Rückabwicklung des Kaufvertrages nach § 3 des Gesetzes über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften vom 16.01.1986 (BGBl I S. 122) verlangen. Denn der Kläger ist über sein Recht zum Widerruf gemäß § 2 HausTWG nicht belehrt worden, und er hat mit Anwaltsschreiben vom 31.05.1994 seine Vertragserklärung widerrufen. Ein Widerrufsrecht besteht nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 HausTWG, wenn der Kunde anlässlich einer von der anderen Vertragspartei durchgeführten Freizeitveranstaltung zur Abgabe seiner Vertragserklärung bestimmt worden ist. Das Gesetz soll den Verbraucher davor schützen, bei der Anbahnung und dem Abschluß von Geschäften unter Beeinträchtigung seiner rechtsgeschäftlichen Entscheidungsfreiheit überrumpelt oder sonst auf unzulässige Weise zu unüberlegten Geschäftsabschlüssen gedrängt zu werden. Von einer Freizeitveranstaltung ist auszugehen, wenn der Kunde mit Blick auf Ankündigung und Durchführung der Veranstaltung in eine freizeitlich unbeschwerte Stimmung versetzt wird und sich dem auf einen Geschäftsabschluß gerichteten Angebot nur schwer entziehen kann, sei es, daß die örtlichen Gegebenheiten und der zeitliche Ablauf der Veranstaltung es ihm nicht ohne weiteres ermöglichen, sich ungehindert zu entfernen, sei es, daß Gruppenzwang oder Dankbarkeit für das Unterhaltungsangebot beim Verbraucher das Gefühl wecken, dem Verkaufsunternehmen in irgendeiner Weise verpflichtet zu sein (BGH NJW 1992, 1889). Diese Voraussetzungen sind auch im vorliegenden Fall gegeben. Denn der Kläger ist zur Teilnahme an der Veranstaltung der Beklagten durch das Versprechen bestimmt worden, einen Gutschein für eine Woche Aufenthalt in einer Ferienanlage zu erhalten. Er ist sodann durch die Vorführung von Ferienvideos in eine Urlaubsstimmung versetzt worden. Dies hat ihn zunächst über den Hauptzweck der Veranstaltung hinwegsehen lassen. Durch die Zusage einer kostenlosen Ferienwoche ist er der Beklagten auch zur Dankbarkeit verpflichtet worden. Daß er Beklagte am Tag nach der Veranstaltung einen neuen Vertrag über ein Wohnungsnutzungsrecht von zwei Wochen abgeschlossen hat, steht der Anwendbarkeit des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HausTWG nicht entgegen. Denn der Beklagte hatte sich bereits bei der Veranstaltung am 16.02.1993 vertraglich gebunden. Das dabei erworbene einwöchige Wohnungsnutzungsrecht konnte er angesichts der mit der Nutzung verbundenen Reisekosten nicht als wirtschaftlich sinnvoll ansehen. Der Kläger ist deshalb auch zu dem zweiten Vertrag durch die als Freizeitveranstaltung zu qualifizierende Werbemaßnahme der Beklagten bestimmt worden. Nach § 2 HausTWG erlischt das Widerrufsrecht des Kunden einen Monat nach beiderseits vollständiger Erbringung der Leistung. Damit ist die Erfüllung im Sinne von § 362 BGB gemeint (Palandt/Putzo, HausTWG § 2 Randziffer 4). Wird eine unvollständige oder mangelhafte Leistung erbracht, tritt aber keine Erfüllung ein (Palandt/Heinrichs § 362 BGB Randziffer 2). Nach dem oben Gesagten ist der Vertrag nicht erfüllt worden. Der Kläger hat kein zeitlich unbegrenztes Nutzungsrecht in einer erstklassigen Ferienanlage erhalten. Das Widerrufsrecht ist deshalb nicht erloschen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO. 11

Berufungsstreitwert und Beschwer der Beklagten: 26.450,00 DM. 12

9 - - 13