

Dokumentnummer: 546#
letzte Aktualisierung: 20. November 2007

OBERLANDESGERICHT Düsseldorf

9 U 92/96
30 437/95
LG Kleve
Verkündet am 4. Dezember 1996

IM N A M E N D E S VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

hat der 9. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 1996 durch ...

für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 5. März 1996 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Kleve unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels hinsichtlich des Zahlungsbetrages teilweise dahin geändert, daß die von der Beklagten Zug um Zug zu leistende Zahlung lediglich 311~993~89 DM nebst 4 % Zinsen von 308~219~62 DM vom 19. Oktober 1995 an und 4 % Zinsen von 3~774~27 DM vom 16. Januar 1996 an beträgt und die weitergehende Zahlungsklage abgewiesen wird.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin abwenden gegen Sicherheit in Höhe von 400.000 DM, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Bleicher Höhe leistet.

Die Sicherheiten können durch Bürgschaft einer Großbank oder öffentlichen Sparkasse mit Sitz in Deutschland geleistet werden.

T a t b e s t a n d

Die Klägerin nimmt die Beklagte im Rahmen des großen Schadensersatzes auf Rückabwicklung des Kaufes einer Eigentumswohnung in Anspruch.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 24. August 1994 erwarb die Klägerin von der Beklagten 37/1.000 Miteigentumsanteile am Grundbesitz H ~ Straße ~ in BÖ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoß rechts, 55,99 qm groß, zum Kaufpreis von 275.000 DM. Der notarielle Kaufvertrag enthält einen Gewährleistungsausschluß, § 5 Nr. 2:

"Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Er erklärt, daß ihm Inhalt, Umfang, Beschaffenheit und Ausstattung des Kaufgegenstandes und die sonstigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums, insbesondere die Beschaffenheit des Grundstückes bekannt ist. Nach Maßgabe des Vorstehenden übernimmt der Käufer den Kaufgegenstand in dem derzeitigen, ihm bekannten Zustand ohne

Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Für Mängel des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums haftet der Verkäufer daher nicht..

Die Wohnungseigentümergemeinschaft besteht aus zwei widerstreitenden Eigentümergruppen (eine davon ist die sogenannte S - Gruppe). Seit dem Jahre 1987, als ein der S - -Gruppe zuzurechnender Verwalter von einem neuen Verwalter abgelöst wurde, gab es mehr als 100 WEG-Verfahren, weil die Mitglieder der -Gruppe das Wohngeld nicht bezahlten und Wohnungseigentümerbeschlüsse anfochten. Für das Jahr 1993 erhab der Verwalter eine Sonderumlage für Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 36.492 DM (Anteil für das Kaufobjekt 1.350 DM). Zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages bestand ein Stimmenverhältnis zwischen den Gruppen von 10 : 10. Eine weitere Stimme betreffend eine im Zwangsversteigerungsverfahren befindliche Wohnung übte der Verwalter aus. Diese Wohnung wurde am 19. April 1995 Herrn ~B zugeschlagen. Die Beklagte war auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 8. März 1993 (TOP 8) in den Verwaltungsbeirat gewählt worden. Inzwischen ist - wegen der Streitigkeiten der beiden Eigentümergruppen - durch Beschuß des Amtsgerichts 9~ ~ vom 10. August 1995 - 762 (WEG) 242/95 - ein Notverwalter bestellt worden.

In Bädern anderer Eigentumswohnungen des Gesamtobjektes war die horizontale Dichtung unter Estrich und Fliesen mangelhaft. Deshalb wurde sie in drei Bädern Ende 1992 erneuert. Die Kosten in Höhe von 27.972,40 DM wurden durch Sonderumlage erhoben (vgl. Rundbrief vom 8. März 1993 und Protokoll der Eigentümerversammlung vom 8. März 1993, TOP 6). Mit Rundbrief vom 8. März 1993 hatte der Verwalter den Wohnungseigentümern mitgeteilt, daß Ende April 1993 die nächsten fünf Bäder saniert und die Kosten durch Sonderumlage erhoben werden sollten. Mit Protokoll vom 19. Mai 1993 TOP 5 wurde die Abrechnung der Sonderumlage für die Sanierung eines weiteren Bades (Lorenz) genehmigt. Die Beklagte hatte das Bad in der ihr gehörenden Eigentumswohnung auf eigene Kosten sanieren lassen.

Sanierungsbedürftig sind im Gesamtobjekt weiter die Schornsteine, Eisenträger im Keller und die Balkongeländer. Dies teilte der Verwalter den Wohnungseigentümern mit Ladung vom 24. Mai 1994 zur Eigentümerversammlung vom 31. Mai 1994 mit, wobei er die Höhe der Sonderumlage mit insgesamt 135.000 DM ermittelt hatte (für das Kaufobjekt 4.995 DM anteilig). Die Wohnungseigentümer lehnten es auf der Versammlung vom 31. Mai 1994 ab, die Bildung einer entsprechenden Sonderumlage zu genehmigen. Das Protokoll dieser Versammlung hat die Klägerin unstreitig erhalten, streitig ist, ob dem Protokoll die Kostenaufstellung beigelegt war.

Die Klägerin machte mit Anwaltsschreiben vom 7. August 1995 Schadensersatz wegen arglistiger Täuschung geltend und hat am 12. September 1995 Klage erhoben.

Sie hat gemeint, die Beklagte habe sie arglistig über die Zerstrittenheit der Wohnungseigentümer getäuscht. Bereits 1992 seien Rechtsverfolgungskosten in Höhe von insgesamt 48.320,01 DM entstanden. Ein Ende der Streitigkeiten sei nicht abzusehen. Die Streitigkeiten seien als Fehler im Sinne von § 459 Abs. 1 BGB zu bewerten. Sie führten zu einer gravierenden Störung des Gemeinschaftsverhältnisses. Die Beklagte habe darüber hinaus die vorhandenen Sachmängel gekannt und nicht offenbart, daß noch 17 Bäder zu sanieren seien. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 456.000 DM. Auch über die Erheblichkeit der Sanierungskosten für die übrigen Mängel sei sie - die Klägerin - nicht aufgeklärt worden. Die Klägerin hat den ihr bis zum 31. Dezember 1995 entstandenen Schaden unter Berücksichtigung des Kaufpreises, der Vertrags und Erwerbskosten sowie entgangener Zinsen für das eingesetzte Eigenkapital sowie Darlehenszinsen unter Berücksichtigung eines Nutzungsvorteiles, den sie mit 8,77 DM je qm ansetzt, mit 315.628 49 DM angegeben.

Sie hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie 315.628,49 DM nebst 4 % Zinsen ab Rechtshängigkeit Zug um Zug gegen Herausgabe des im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von S _ , Band 275, Blatt 7914 verzeichneten Wohnungseigentums, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 37/1.000 am Grundstück ..., verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichneten Wohnung, gelegen im Vorderhaus, 2. Obergeschoß rechts und Auflassungserklärung der Klägerin, zu zahlen. Die Beklagte hat geltend gemacht, die Zerstrittenheit der Wohnungseigentümer stelle keinen Sachmangel dar. Der aufmerksame Leser habe den Streit im übrigen aus den Protokollen erkennen können. Sie selbst sei wegen Trennung von ihrem Ehemann und anschließender Scheidung bereits am 15. Dezember 1993 aus der Wohnung ausgezogen und habe sich dort später nur noch Gelegentlich aufgehalten. Die Sachmängel seien entweder offenkundig (Schornstein), jedenfalls aber auch aus den Protokollen erkennbar. Sie habe alle Hausunterlagen seit 1991 dem Makler übergeben, der sie der Klägerin ausgehändigt und diese aufgefordert habe, sich beim Verwalter in Zweifelsfällen zu erkundigen. Bezuglich der Bäder sei ihr, der Beklagten, die Problematik grundsätzlich bekannt gewesen. Sie habe aber nicht gewußt, daß noch 15 weitere Bäder zu sanieren seien. Es sei auch rechtlich nicht selbstverständlich, daß die Kosten hierfür die Wohnungseigentümergemeinschaft zu tragen habe. Die Sanierungsbedürftigkeit der Schornsteine habe sie

gekannt. Die im Keller und an den Balkonen erforderlichen Arbeiten seien aus den Unterlagen ersichtlich gewesen. Sie habe diese aber wegen ihrer Eheprobleme nicht zur Kenntnis genommen.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Betrag in Höhe von 172,50 DM stattgegeben und die Zerstrittenheit der Wohnungseigentümer als Sachmangel angesehen.

Dagegen richtet sich die Berufung der Beklagten. Sie behauptet unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrages, der Makler habe der Klägerin sämtliche Hausunterlagen seit 1991 zur Verfügung gestellt. Aus den Beschlüffassungen seien sowohl die Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander als auch der Sanierungsbedarf ersichtlich. Jedenfalls stelle die persönliche Zusammensetzung einer Wohnungseigentümergemeinschaft keinen aufklärungsbedürftigen Sachmangel dar. Die Klägerin müsse sich Steuervorteile anrechnen lassen.

Die Beklagte beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage insgesamt abzuweisen. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Berufung und meint, nicht die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern deren Zerstrittenheit stelle einen Sachmangel dar. Aus den Unterlagen seien weder der Streit noch die Mängel in den Bädern zu erkennen gewesen. Die Sanierungsbedürftigkeit der Schornsteine, des Kellers und der Balkone sei zwar aus dem Protokoll ersichtlich gewesen. Sie habe sich jedoch keine Vorstellungen über die Höhe der Sanierungskosten machen können. Der Makler habe ihr erklärt, es handele sich nur um übliche Instandsetzungen. Den Steuervorteil nach § 10 e EStG gibt sie für 1994 mit 4.426 DM Einkommensteuer und 394,98 DM Kirchensteuer und für 1995 mit voraussichtlich 4.678 DM Einkommensteuer und 421,02 DM Kirchensteuer an. Den Schadensersatzanspruch wegen entgangener Verzinsung des Eigenkapitals erhöht sie für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.1995 um 1.076,75 DM, weil sie die Nebenkosten in Höhe von 26.918,82 DM ebenfalls aus Eigenmitteln erbracht habe.

Den Mietwert für die Wohnung der Klägerin haben die Parteien in der Berufungsinstanz übereinstimmend mit 14 DM/qm angegeben.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Das zulässige Rechtsmittel hat in der Sache lediglich zur Höhe des Zahlungsanspruches der Klägerin in geringem Umfang Erfolg.

1. Die Klägerin kann wegen der Zerstrittenheit der Wohnungseigentümergemeinschaft Rückgängigmachen des notariellen Kaufvertrages verlangen, ohne daß es darauf ankommt, ob die Zerstrittenheit als Sachmangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes zu bewerten ist. Denn der Klägerin steht gegen die Beklagte entweder ein auf Rückabwickeln des notariellen Kaufvertrages gerichteter (großer) Schadensersatzanspruch wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers zu, § 463 Satz 2 BGB, oder ein ebenfalls auf Rückabwickeln des notariellen Kaufvertrages gerichteter Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß. Ein Schadensersatzanspruch der Klägerin wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers, § 463 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 476 BGB, setzt voraus, daß die Streitigkeiten innerhalb der WEG einen Sachmangel im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB darstellen.

Ein Fehler im Sinne der genannten Vorschrift liegt dann vor, wenn der tatsächliche Zustand des Kaufgegenstandes von dem vertraglich vereinbarten oder dem gewöhnlichen Zustand derartiger Gegenstände abweicht. Ein Fehler kann in der körperlichen Beschaffenheit der Sache begründet sein oder in deren Beziehungen zur Umwelt liegen. Dabei ist aber erforderlich, daß diese Beziehungen, seien sie tatsächlicher, rechtlicher, wirtschaftlicher oder sozialer Natur, in der Beschaffenheit der Sache selbst ihren Grund haben (BGH, NJW 1976, 1888).

Nach Ansicht des Kammergerichts (NJW 1992, 1901 f) haftet die tiefgreifende Zerstrittenheit einer Wohnungseigentümergemeinschaft der Kaufsache selbst an, weil sich der Zustand der Zerstrittenheit unmittelbar auf das Gemeinschaftseigentum und damit auf die Rechte und Pflichten des Erwerbers aus dem notariellen Kaufvertrag auswirke. Gegen diese Sichtweise spricht, daß es für die Einordnung eines Umstandes als Fehler der Kaufsache nicht darauf ankommt, ob sich dieser Umstand auf die Kaufsache auswirkt. Maßgebend ist, ob er seinerseits in der Beschaffenheit der Kaufsache seinen Grund hat und von ihr ausgeht (BGH, NJW 1976, 1888; gegen KG, NJW 1992, 1901 auch Staudinger/Honsell, BGB, 13. Aufl., § 459, 71; Erman/Grunewald, BGB, 9. Aufl., § 45_, 8; Palandt/Putzo, BGB, 55. Aufl., § 459, 23). Daran fehlt es hier. Die Beeinträchtigungen der Klägerin gehen zurück auf ein - offenbar gezieltes - Störverhalten eines Teiles der Wohnungseigentümer. Die Beeinträchtigungen haben damit nicht ihren Grund in der körperlichen Beschaffenheit des Kaufobjektes, sondern in dem außerhalb des Kaufgegenstandes liegenden schikanösen Verhalten einzelner Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft (ähnlich für schikanöses Verhalten eines Nachbarn, BGH, NJW 1991, 1673, 1675). Letztlich kann hier jedoch dahinstehen, ob der Streit innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft einen Sachmangel der verkauften Eigentumswohnung

darstellt. Das Verschweigen dieses Umstandes begründet jedenfalls einen Schadensersatzanspruch der Klägerin wegen Verschuldens bei Vertragsschluß.

Die Vorschriften der Sachmängelgewährleistung verdrängen Ansprüche wegen Verschuldens bei Vertragsschluß, denen der Vorwurf fehlender Aufklärung über Umstände zugrunde liegt, die Mängel (§ 459 Abs. 1 BGB) begründen, es sei denn, solche Mängel wurden vorsätzlich verschwiegen (BGH, NJW 1995, 45, 46).

Wertet man den Streit der Wohnungseigentümer nicht als Sachmangel, wofür aus den oben genannten Gründen vieles spricht, rechtfertigt bereits eine fahrlässige Verletzung der Aufklärungspflicht den geltend gemachten Schadensersatzanspruch der Klägerin. Sieht man den Streit hingegen - wie das Kammergericht (NJW 1992, 1901) - als Sachmangel an, so ist der Schadensersatzanspruch der Klägerin bei vorsätzlicher Verletzung der Aufklärungspflicht sowohl gemäß § 463 Satz 2 BGB als auch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß gerechtfertigt.

2. Die Beklagte hat die von der S -Gruppe systematisch betriebenen Auseinandersetzungen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft vorsätzlich und damit arglistig verschwiegen.

Die Beklagte hätte die Klägerin über den Streit innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft aufklären müssen.

Es besteht zwar keine allgemeine Pflicht des Verkäufers, alle Umstände zu offenbaren, die für die Entscheidung des anderen Teiles von Bedeutung sein können; denn es ist Sache jeder Partei, ihre eigenen Interessen selbst wahrzunehmen (Palandt/ Heinrichs, a.a.O., § 242, 37 und § 123, 5 m.N.). Der andere Teil ist jedoch aufzuklären, wenn er nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung realicherweise Aufklärung erwarten durfte (BGH, NJW 1989, 763, 764).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hatte die Beklagte die Streitigkeiten zu offenbaren. Zwar muß sich der Erwerber einer Eigentumswohnung als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft zwangsläufig mit anderen Wohnungseigentümern auseinandersetzen. Dabei ist er nicht vor dem Risiko gefeit, daß nicht immer eine Einigung zu erreichen ist und Auseinandersetzungen in streitige WEG-Verfahren münden. Daher wird man eine Aufklärung des Veräußerers über Auseinandersetzungen, die sich im üblichen Rahmen befinden, nicht verlangen können.

Hier aber lagen - wie die Beklagte wußte - völlig außergewöhnliche Verhältnisse vor, weil die Streitigkeiten das Maß üblicher Auseinandersetzung zwischen Wohnungseigentümern bei weitem überschritten. Darauf war die Klägerin als Erwerberin redlicherweise aufzuklären. Seit 1987 war es zu mehr als 100 WEG-Verfahren gekommen, weil die der S-Gruppe zuzurechnenden Wohnungseigentümer fast ausnahmslos die ihnen nicht genehmen Beschlüsse der Eigentümerversammlungen anfochten und Wohngeld nicht freiwillig entrichteten. Dieses Verhalten setzten sie gezielt ein, um einseitig ihre wirtschaftlichen Interessen zum Nachteil der anderen Wohnungseigentümer durchzusetzen.

Es liegt auf der Hand, daß ein derart systematisches Vorgehen für die übrigen Wohnungseigentümer eine erhebliche Belastung darstellt. Diese besteht zum einen in wirtschaftlicher Hinsicht, da Sonderumlagen für Rechtsverfolgungskosten notwendig werden und fortlaufend die Gefahr besteht, daß notwendige Maßnahmen wegen der Anfechtung der jeweiligen Beschlüsse nicht zeitgerecht durchgeführt werden können. Damit einher geht für die betroffenen Wohnungseigentümer wegen der fortdauernden Zerstrittenheit auch eine psychische Belastung, die eine möglichst ungestörte Nutzung des Eigentums erheblich beeinträchtigen kann. Nach ihrem eigenen Vortrag hat die Beklagte die Klägerin nicht ordnungsgemäß aufgeklärt. Ihre Behauptung, der Makler habe der Klägerin "gelegentlich der Objektbegehung Kenntnis von den Verhältnissen" vermittelt, ist zu pauschal. Sie enthält keinerlei Angaben dazu, welche Tatsachen der Makler der Klägerin über den Streit innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft mitgeteilt hat und ob die behauptete Unterrichtung überhaupt geeignet war, der Klägerin ein zutreffendes Bild über das Ausmaß und die Bedeutung dieses Streites zu vermitteln. Auch wenn der Makler der Klägerin wegen weiterer Fragen an die Hausverwaltung verwiesen und die Klägerin später eine Kontaktaufnahme mit dem Hausverwalter bestätigt haben sollte, entband dies die Beklagte nicht von einem ausdrücklichen Hinweis auf die sich aus der Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft ergebenden Probleme. Eine Rücksprache mit der Hausverwaltung bot keinerlei Gewähr dafür, daß diese die Klägerin über die hier in Rede stehenden Umstände aufklären

Die Übergabe "der gesamten Hausunterlagen", insbesondere der Beschußfassungen der Eigentümerversammlungen, stellt ebenfalls keine ausreichende Aufklärung der Klägerin dar. Aus den Unterlagen ergab sich lediglich, daß in der Vergangenheit wiederholt Beschlüsse der Eigentümer mit Stimmengleichheit gefaßt bzw. abgelehnt worden waren und daß es zu WEG-Verfahren gekommen war. Den Unterlagen ist jedoch nicht ansatzweise zu entnehmen, daß ein derart tiefgreifender Streit und grundlegende Auseinandersetzungen zwischen den Wohnungseigentümern auf dem Hintergrund massiver wirtschaftlicher Interessen ausgetragen wurden.

Auf angebliche Presseberichte über das Verhalten der S - Gruppe - offenbar auch in anderen Eigentümergemeinschaften kann die Beklagte sich nicht berufen. Sie machten eine eigene Aufklärung durch die Beklagte nicht entbehrlich.

Zugunsten der Beklagten streitet auch nicht der notarielle Kaufvertrag. Die dort beurkundete Erklärung der Klägerin, ihr seien die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse des Wohnungseigentumes bekannt, ist im entscheidenden Punkt - inwieweit sie über diese Verhältnisse aufgeklärt wurde - ohne Aussagekraft. Im Gegenteil steht fest, daß ein ausdrücklicher Hinweis nicht erfolgt ist.

Zugunsten der Klägerin ist von bedingtem Vorsatz der Beklagten - der für Arglist ausreicht - auszugehen. Denn nach der Lebenserfahrung kann aus der Kenntnis des Verkäufers von einem schwerwiegenden verborgenen Mangel auf die Einsicht und die Billigung geschlossen werden, daß der Käufer den Mangel vielleicht nicht kennt und sonst den Vertrag möglicherweise nicht oder nicht so, wie geschehen, abgeschlossen hätte (BGH, NJW 1990, 975). Dies gilt in gleicher Weise für die hier in Rede stehenden schwerwiegenden Störungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft, die die Beklagte selbst erlebt hatte. Es widerspricht der Lebenserfahrung, wenn der Beklagten nicht bewußt gewesen wäre, daß die Aktivitäten der S-Gruppe, die nach ihren eigenen Angaben schon Gegenstand von Presseberichten waren, für den Kaufentschluß eines Interessenten außerhalb dieser Gruppe von erheblicher Bedeutung waren.

Da das Schadensersatzbegehren der Klägerin dem Grunde nach bereits wegen des Verschweigens der Zerstrittenheit der Wohnungseigentümergemeinschaft gerechtfertigt ist, kann dahinstehen, ob die Klägerin auch hinsichtlich der behaupteten Mängel an den Bädern und der Sanierungsbedürftigkeit der Schornsteine, der Eisenträger im Keller und der Balkongeländer arglistig getäuscht worden ist.

3. Die Klägerin kann von der Beklagten sowohl aufgrund von § 463 Satz 2 BGB (ständige Rechtsprechung, vgl. Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 6. Aufl., Rdnr. 254 m.N.) als auch wegen Verschuldens bei Vertragsschloß (BGH, NJW 1992, 2564, 2565; BGH, NJW 1991, 1673, 1675) im Wege des Schadensersatzes Rückgängigmachen des notariellen Kaufvertrages und Ersatz ihrer gesamten durch die Nickerfüllung des Vertrages entstandenen Kosten verlangen.

Danach ergibt sich per 31. Dezember 1995 ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Zahlung von 311.993,89 DM.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

Kaufpreis	275.000,-
Maklerprovision	16.500,-
Notarkosten	3.168,82 DM
Gerichtskosten	1.060,-- DM
Kosten Verwalterzustimmung	690,--- DM
Grunderwerbsteuer (die Voraussetzungen des § 41 AO liegen nicht vor)	5.500,- DM
Schaden wegen entgangener Verzinsung des Eigenkapitals in Höhe von 4 % (§ 287 ZPO) auf 100.000 DM vom 9. September 1994 bis zum 31. Dezember 1995	5.233,33 DM
26.918,82 DM für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1995	1.076,75 DM
Finanzierungskosten für Darlehen in Höhe von 175.000 DM bis zum 31. Dezember 1995 insgesamt	<u>15.914,82</u> 324.143,72 DM
Auf diesen Betrag hat sich die Klägerin als Vorteil anrechnen zu lassen den Nutzungswert ihrer Wohnung in Höhe von 14 DM x 55,99 qm = 783,86 DM für 15,5 Monate	<u>- 12.149,83 DM</u>
verbleibender Schadensersatzanspruch	311.993,89 DM

Entgegen der Ansicht der Beklagten muß die Klägerin sich Steuervergünstigungen nicht als Vorteil anrechnen lassen.

Grundsätzlich sind allerdings Steuervorteile nicht anders als sonstige Vorteile anzurechnen (BGH, NJW 1970, 461; MüKo/ Grunsky, BGB, 3. Aufl., 98 a vor § 249). Hier findet aber deshalb keine Anrechnung von Steuervergünstigungen statt, weil die Klägerin ohne die zum Schadensersatz verpflichtende Handlung der Beklagten eine andere Wohnung erworben und dort entsprechende Steuervorteile erzielt hätte (vgl. Grunsky, a.a.o.).

Die Zahlungspflicht der Beklagten ist zu erfüllen Zug um Zug gegen Rückobereignung des Wohnungseigentumes.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2, 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Wert des Streitgegenstandes für das Berufungsverfahren: 315.455,99 DM.

Beschwerde der Beklagten: über 60.000,- DM