

III. Der Schadensersatzanspruch wird nicht durch ein mitwirkendes Verschulden der Kläger berührt (§ 254 Abs. 1 BGB).

Allerdings weist die Revision zu Recht darauf hin, daß die Kläger angesichts des deutlichen Hinweises auf eine mögliche Deckungslücke in dem Notarvertrag schuldhaft gegen eigene Belange verstoßen haben, indem sie diesem Hinweis nicht die nötige Beachtung geschenkt haben. Dies kann die Beklagte den Klägern jedoch nicht entgegenhalten. Bei einem Schadensersatzanspruch wegen Erteilung einer unrichtigen Auskunft kann sich der Schädiger nämlich in aller Regel nicht mit dem Einwand entlasten, der Geschädigte habe sich auf die Richtigkeit seiner Angaben nicht verlassen dürfen. Dies widerspräche dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), der in § 254 BGB lediglich eine besondere Ausprägung erhalten hat (vgl. BGH WM 1965, 287, 288; BGH WM 1978, 946, 948; BGH NJW-RR 1988, 855, 856). Dies gilt vor allem dann, wenn – wie hier – die Beklagte (bedingt) vorsätzlich gehandelt hat, während den Klägern nur ein fahrlässiger Verstoß gegen eigene Belange zur Last fällt (vgl. BGHZ 98, 148, 158).

4. Nicht zu beanstanden ist, daß die Kläger den Anspruch auf die Befreiung von den Verbindlichkeiten aus dem zur Finanzierung des Erwerbs eingegangenen Kreditvertrag gerichtet haben. Der Senat kann die dahingehende Verurteilung jedoch nur dem Grunde nach bestätigen. Das Berufungsgericht hat nämlich nicht bedacht, daß die Kläger so zu stellen sind, als hätten sie den Vertrag nicht geschlossen. Das bedeutet u. a., daß die ihnen zugeflossenen Mieteinnahmen ebenso zu berücksichtigen sind wie die Steuervorteile, soweit diese ihnen trotz Rückabwicklung verbleiben. Wegen dieser Einzelheiten der Rückabwicklung ist daher der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Soweit das angefochtene Urteil die Feststellung einer weitergehenden Schadensersatzpflicht enthält, spielen diese Rückabwicklungsmodalitäten keine Rolle. Die Revision unterliegt daher insoweit der Zurückweisung.

3. BGB § 249 Satz 1 (*Unterlassene Aufklärung über Sozialbindung einer Wohnung begründet Schadensersatzanspruch*)

Zum Vertrauensschaden des Käufers bei Unterbleiben der Aufklärung über die Sozialbindung der gekauften Wohnung und im Falle der unzutreffenden Angabe des Verkäufers, die Mieterträge und Steuerersparnisse machten die laufenden Unkosten der Finanzierung wett (im Anschluß an Senatsurteil vom 26.9.1997, V ZR 29/96, in diesem Heft S. 93).

BGH, Urteil vom 19.12.1997 – V ZR 112/96 –, mitgeteilt von Dr. Manfred Werp, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Die Beklagte (frühere Beklagte zu 1) war Eigentümerin einer Reihe renovierungsbedürftiger, damals der Sozialbindung unterliegender Wohnungen. Sie vertrieb diese Wohnungen in einem „Altbau-Sanierungsmodell“, für das sich der Ehemann der Klägerin durch ein an seinem Wohnort tätiges Unternehmen gewinnen ließ. Er schloß mit der früheren Beklagten zu 2 einen Treuhandvertrag und, vertreten durch diese, mit der Beklagten am 14.6.1989 einen Kaufvertrag über eine der Wohnungen ab. Den Kaufpreis, den Sanierungsaufwand und die durch das „Modell“ verursachten Unkosten finanzierte er mit Fremdmitteln. Er nahm hierzu ein Darlehen über 107.000 DM auf, das aus einer gleichzeitig abgeschlossenen Lebensversicherung getilgt werden sollte.

Die Klägerin verlangt aus abgetretenem Recht ihres Ehemannes Schadensersatz. Sie hat vorgetragen, diesem sei die Sozialbindung, die zur Unverkäuflichkeit der Wohnung geführt habe, verschwiegen worden. Außerdem sei ihm vorgespiegelt worden, daß das Geschäft im Hinblick auf Mieteinnahmen und Steuerersparnisse „plus/minus null aufgehe“.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten und die frühere Beklagte zu 2 gesamtschuldnerisch zur Zahlung von 107.000 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung des Wohnungseigentums zu verurteilen sowie deren Verpflichtung festzustellen, jeden darüber hinausgehenden Schaden zu ersetzen. Das Landgericht hat die Beklagte (im wesentlichen) antragsgemäß verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision strebt die Beklagte die Abweisung auch des gegen sie gerichteten Anspruchs an. Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg.

Aus den Gründen:

I. Das Berufungsgericht stellt fest, das mit dem Vertrieb der Wohnungen beauftragte Unternehmen habe es schuldhaft unterlassen, den Ehemann der Klägerin auf die bestehende Mietpreisbindung hinzuweisen. Die Beklagte sei daher wegen Verschuldens bei Vertragsschluß verpflichtet, den Kaufvertrag rückgängig zu machen und entstandene Aufwendungen zu ersetzen. Ob die Mietpreisbindung noch bestehe, sei unerheblich. Es komme nur darauf an, daß das Vertrauen des Ehemanns beim Kaufabschluß enttäuscht und dieser durch die unvollständige Information zum Kauf bestimmt worden sei.

Dies hält der Revision im Ergebnis stand.

II. Das Berufungsgericht macht allerdings keine näheren Ausführungen zum Vorliegen eines Schadens.

1. Der Senat hat in seiner, erst nach Erlaß des Berufungsurteils verkündeten Entscheidung vom 26.9.1997 (V ZR 29/96, in diesem Heft S. 93) Anlaß gesehen, auf die unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen von Willensmängeln und zum Schadensersatz verpflichtenden Verstößen gegen vorvertragliche Aufklärungspflichten hinzuweisen. Das Anfechtungsrecht des § 123 BGB, mit dem er sich zu befassen hatte, schützt die freie Selbstbestimmung auf rechtsgeschäftlichem Gebiet gegen unlautere Mittel der Willensbeeinflussung. Dieser Schutz, der in der Rechtsmacht besteht, die Nichtigkeit des Geschäfts herbeizuführen (§ 142 BGB), ist vom Eintritt eines Schadens unabhängig. Die Voraussetzungen, unter denen er gewährt wird (vorsätzliches Handeln des Erklärungsempfängers oder eines Dritten in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis des Empfängers der Erklärung), würden unterlaufen, wenn bei der Rückgängigmachung des Vertrags unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens beim Vertragsschluß der Eintritt eines Schadens als Anspruchsvoraussetzung vernachlässigt würde. Dies entspricht, wie in dem Urteil vom 26.9.1997 im einzelnen dargelegt ist, schon immer der Rechtsprechung des Senats, war aber nicht stets deutlich hervorgetreten.

Die Überlegungen des Senats gelten in gleicher Weise für das Verhältnis der Anfechtung wegen Irrtums über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Sache, nämlich der Sozialbindung der Wohnung, von der das Berufungsgericht für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgeht (§ 119 Abs. 2 BGB), zum Schadensersatzanspruch wegen fahrlässigen Verschuldens beim Vertragsschluß. Allerdings läßt sich der Anfechtungstatbestand des § 119 Abs. 2 BGB, anders als die Täuschung oder Drohung unter den Voraussetzungen des § 123 Abs. 1 BGB, nicht als besonderer Fall des Verschuldens bei Vertragsschluß begreifen. Er knüpft nicht an einen Beitrag des Erklärungsempfängers zum Irrtum des Erklärenden an und macht, falls ein solcher doch vorliegt, Verschulden nicht

zur Bedingung; der Ursachenbeitrag des Erklärungsempfängers zum Irrtum des Anfechtungsberechtigten mildert allenfalls dessen Haftung (§ 122 Abs. 2 BGB). So gesehen besteht, anders als bei der Täuschung oder Drohung, nicht die Gefahr, daß der Anfechtungstatbestand durch einen Schadensersatzanspruch, der geringere Anforderungen an das Verschulden des Erklärungsempfängers stellt, unterlaufen wird. Andererseits kommt die Rückgängigmachung des Vertrags wegen Verschuldens bei Vertragsschluß auch in Fällen in Frage, in denen dem Irrenden die Anfechtung nach § 119 Abs. 2 BGB versagt wird, weil Gegenstand seines Irrtums nicht eine Eigenschaft der Person oder Sache, sondern ein Beweggrund ist, dem das Gesetz die Anerkennung als Willensmangel verweigert. Träte beim vorvertraglichen Pflichtverstoß der Schaden als Anspruchsvoraussetzung zurück, würde diese Entscheidung teilweise revidiert, nämlich in den Fällen, in denen der Pflichtverstoß des Erklärungsempfängers beim Erklären einen Beweggrund betrifft, der nicht nach § 119 Abs. 2 BGB privilegiert ist. In den Fällen, in denen der Pflichtverstoß zugleich einen Irrtum nach § 119 Abs. 2 BGB begründet, würde der Irrende über einen Schadensersatzanspruch auf Rückgängigmachung des abgeschlossenen Vertrages der Notwendigkeit entgehen, die Anfechtung unverzüglich nach der Kenntnisnahme des Anfechtungsgrundes zu erklären (§ 121 Abs. 1 BGB). Denn diesem sind zeitliche Grenzen lediglich in den Vorschriften über die Verjährung gesetzt (vgl. Senat WM 1981, 309, 310).

2. Das Berufungsgericht befaßt sich mit einem Schaden des Ehemanns der Klägerin zwar unter dem Gesichtspunkt der durch die Mietpreisbindung bedingten Schwierigkeit, die gekaufte Wohnung weiterzuveräußern. Es läßt jedoch offen, ob ein darin liegender Schaden (nachstehend zu III 1), was die Beklagte bestreitet, bei Schluß der Berufungsverhandlung noch vorlag, und begnügt sich stattdessen mit der Erwägung, das enttäuschte Vertrauen des Ehemannes habe diesen zum Vertragsschluß bestimmt. Dies würde zur Begründung eines Schadensersatzanspruches nicht genügen.

III. Das Berufungsurteil kann jedenfalls aus anderen Gründen aufrechterhalten bleiben (§ 563 ZPO).

1. Richtig ist der Ansatzpunkt des Berufungsgerichts, daß die Sozialbindung, auch wenn die Wohnung, was die Beklagte unter Beweisanspruch behauptet, gleichwohl den Kaufpreis wert war, einen Schaden darstellt.

a) Beim Vergleich der Gesamtvermögenslage mit und ohne das haftungsbegründende Ereignis, der zur Ermittlung des Schadens erforderlich ist, kann die vom Käufer hingebene Geldleistung dem Verkehrswert der empfangenen Sache, d. h. dem Wert, den sie für alle dem maßgeblichen Verkehrskreis Angehörigen hat, gegenübergestellt werden. Dies ist aber nicht die einzige Vergleichsmöglichkeit. Der Käufer kann auch geltend machen, daß die empfangene Leistung gerade für seine Zwecke nicht oder nicht voll geeignet ist und der Vermögensvergleich deshalb zu seinem Nachteil ausfällt. (*Wird ausgeführt*).

b) Die Klägerin hat vorgetragen, ihr Ehemann habe die Eigentumswohnung ausschließlich als jederzeit wiederverkäufliche Vermögensanlage angeschafft. Das ist eine objektiv nachvollziehbare, vom Sicherungszweck der Aufklärungspflicht über die Sozialbindung erfaßte Verwendungsabsicht. Ihre Verfehlung stellt einen ersatzfähigen Schaden dar. Die summenmäßige Schadensermittlung wäre im Streitfall nicht erforderlich gewesen. Da der Ehemann, nach der Abtretung der Schadensersatzforderung die Klägerin, Anspruch auf Befreiung von dem abgeschlossenen Vertrag und auf Ersatz unnützer Aufwendungen erhebt (BGH, Urteil vom 8.12.1988,

VII ZR 83/88, BGHR BGB vor § 1/Verschulden bei Vertragsschluß, Vertrauensschaden 2), geht der erforderliche Minderwert der empfangenen Leistung (Erschwernisse beim Weiterverkauf) in der Gesamtabrechnung des Schadens auf.

2. a) Das Berufungsurteil stützt sich zwar unmittelbar auf die bei Vertragsschluß bestehende Sozialbindung der Wohnung, es hat in seine Feststellungen aber auch das Beweisergebnis der ersten Instanz zu dem weiteren Streitpunkt einbezogen, nämlich der Vorspiegelung, Mieterträge und Steuerersparnisse machten die laufenden Unkosten der Finanzierung wett. (*Wird ausgeführt*).

Mithin ist von der tatrichterlichen Feststellung auszugehen, daß dem Ehemann der Klägerin vorgespiegelt worden war, die laufenden Kosten der Finanzierung würden durch die Erträge und Steuerersparnisse wettgemacht.

b) Der Senat ist in seiner Entscheidung vom 26. 9.1997 (oben II 1) davon ausgegangen, daß dem Käufer in einem solchen Falle ein ersatzfähiger Vertrauensschaden entstanden ist, wenn sich laufende Aufwendungen, Erträge und Ersparnisse nicht ausgleichen und der entstandene Fehlbetrag auch nicht durch einen anderen Vermögensvorteil, etwa eine Wertsteigerung des erworbenen Objekts, wettgemacht ist. So liegen die Dinge hier: (*Wird ausgeführt*).

3. Entgegen der Auffassung der Revision liegt ein Mitverschulden des Geschädigten (§ 254 BGB) nicht vor.

Bei einem Schadensersatzanspruch wegen der Erteilung einer unrichtigen Auskunft kann sich der Schädiger nämlich in aller Regel nicht mit dem Einwand entlasten, der Geschädigte habe sich auf die Richtigkeit seiner Angaben nicht verlassen dürfen. Dies widerspräche dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), der in § 254 BGB lediglich eine besondere Ausprägung erfahren hat (vgl. BGH, Urteil vom 7.1.1965, VII ZR 28/63, WM 1965, 287, 288; vom 1.12.1987, X ZR 36/86, NJW-RR 1988, 855, 856). Dies gilt vor allem dann, wenn, wie hier die Beklagte, der Schädiger für vorsätzliches Verschulden einzustehen hat und den Geschädigten allenfalls der Vorwurf trifft, die eigenen Belange fahrlässig außer acht gelassen zu haben (vgl. BGHZ 98, 148, 158).

4. GBO § 19; WEG §§ 3 Abs. 2, 7 Abs. 4 (*Deckendurchbruch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer*)

Überträgt ein Wohnungseigentümer einen Teil seines Sondereigentums auf einen anderen, erfordert die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch nicht deswegen die Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer und dinglich Berechtigten, weil die Abgeschlossenheit des um den hinzuerworbenen Raum vergrößerten Wohnungseigentums nur durch einen Durchbruch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Decke hergestellt werden kann.

BayObLG, Beschluß vom 15.1.1998 – 2 Z BR 30/97 = BayObLGZ 1998 Nr. 2 –, mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG und Notar *Dr. Hans-Rainer Gebhard*, München

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer zweier Dachgeschoßwohnungen in einer Wohnanlage, die aus zwei Häusern mit insgesamt 24 Wohnungen besteht. Der Beteiligten zu 1 gehört die Wohnung Nr. 10. Zu dieser gehört auch das Sondereigentum an dem gesamten über dem Dachgeschoß liegenden Speicherraum des Hauses. Der Speicherraum ist nur vom Sondereigentum der Wohnung Nr. 10