

2. BGB § 249 Satz 1 (*Anspruch auf Rückgängigmachung eines Vertrages aus c.i.c.*)

1. Die Rückgängigmachung eines Vertrages unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß setzt einen Vermögensschaden voraus.
2. Ein Vermögensschaden tritt nicht automatisch mit der Eingehung des Vertrages ein, sondern bedingt, daß der Vertragsschluß für den Betroffenen unter Berücksichtigung der für die Schadensfeststellung allgemein anerkannten Grundsätze wirtschaftlich nachteilig gewesen ist.

BGH, Urteil vom 26.9.1997 – V ZR 29/96 –, mitgeteilt von Dr. Manfred Werp, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 28.4.1989 erwarben die Kläger im Treuhandmodell von der Beklagten eine Eigentumswohnung in L. für 76.837 DM. Zur Finanzierung des Kaufpreises sowie der Nebenkosten nahmen sie bei der Bank ein Darlehen über 100.000 DM auf, das über eine Lebensversicherung, die die Kläger ebenfalls abgeschlossen, getilgt werden soll.

Geworben wurden die Kläger für das Vertragswerk von dem Zeugen C., der seinerzeit Mitarbeiter einer inzwischen illiquide gewordenen Firma W. Marktforschung GmbH war, über die die Beklagte ihre Objekte vermarktete.

Die Kläger verlangen Freistellung von den Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag, Zug um Zug gegen lastenfreie Rückübertragung der Eigentumswohnung, sowie die Feststellung, daß die Beklagte ihnen den Schaden ab 1.1.1993 zu ersetzen haben, der im Zusammenhang mit dem Kauf der Eigentumswohnung steht. Sie haben dazu behauptet, der Zeuge C. habe ihnen versichert, der Kauf sei für sie ohne jede finanzielle Belastung, da die Kosten durch Mieteinnahmen und Steuervorteile gedeckt wurden. Tatsächlich hätten sie jedoch jährliche Unkosten von mindestens 2.112 DM.

Land- und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Die Revision führte zur Bestätigung des Feststellungsurteils, zum Erlaß eines Grundurteils hinsichtlich des Freistellungsanspruchs und im übrigen zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

I. Das Berufungsgericht hält die geltend gemachten Ansprüche unter dem Gesichtspunkt einer Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsschluß für begründet. Dies hält den Angriffen der Revision im wesentlichen stand.

II. 1. Das Berufungsgericht billigt die Auffassung des Landgerichts, daß nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon auszugehen sei, daß der Zeuge C. den Klägern „zugesichert“ habe, der Kauf der Eigentumswohnung sei für sie letztlich kostenlos, weil Zinsen und Tilgung durch Mieteinnahmen und Steuerersparnis ausgeglichen würden. Es erblickt hierin als Grundlage für die Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsschluß eine schuldhaft falsche Zusage, die sich die Beklagte nach § 278 BGB zurechnen lassen müsse.

Insoweit läßt die revisionsrechtliche Prüfung keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen.

a) Unbedenklich ist die Auffassung der Vorinstanzen, daß sich die Beklagte ein schuldhaftes Verhalten des Zeugen C. zurechnen lassen muß. Die Revision nimmt dies auch hin.

b) Die Schadensersatzhaftung nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo setzt zunächst eine Verletzung von Sorgfaltspflichten voraus, die sich aus der Aufnahme von Vertragsverhandlungen ergeben. Diese Voraussetzung ist hier gegeben.

aa) Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Zeuge C. – wie es im Urteil des Landgerichts anklingt, auf das das Berufungsgericht zur Begründung verweist – den Klägern Zusicherungen (§ 459 Abs. 2 BGB) oder vertraglich bindende „Zusagen“ gemacht hat. Es ist auch nicht – wie die Revision meint – ein „selbständiges Garantieverprechen“ erforderlich. Entscheidend ist vielmehr allein, daß der Zeuge objektiv unrichtige Angaben gemacht hat, die für den Kaufentschluß der Kläger von Bedeutung waren. Dieses Verhalten stellt entgegen der Auffassung der Revision unabhängig davon eine Verletzung vorvertraglicher Pflichten dar, ob die Firma W. Marktforschung GmbH aufgrund Beratungsvertrages zu einer wirtschaftlich umfassenden und objektiven Beratung verpflichtet war. Macht nämlich der Verkäufer oder eine Person, deren er sich zur Erfüllung seiner vorvertraglichen Pflichten bedient, Angaben, die für den Kaufentschluß des anderen Teils von Bedeutung sein können, so müssen diese Angaben richtig sein. Anderenfalls verletzt er Sorgfalts- und Aufklärungspflichten (vgl. Senat, BGHZ 74, 103, 110; BGH, WM 1988, 95, 96).

bb) Daß die Angaben des Zeugen C. über die mit dem Erwerb der Immobilie verbundenen Kosten unrichtig waren, hat das Berufungsgericht aufgrund der erstinstanzlich durchgeführten Beweisaufnahme für erwiesen erachtet. Es ist dabei davon ausgegangen, daß die Kläger – unabhängig von dem Streit der Parteien über die Schadensberechnung im einzelnen – nach Abzug von Mieteinnahmen und Steuerersparnis mindestens 200 DM monatlich zuzahlen mußten, um die Kosten des Erwerbs aufzubringen. Der Beweisaufnahme hat es – dem Landgericht folgend – entnommen, daß der Zeuge C. den Klägern demgegenüber den Kauf als kostenneutral dargestellt hat.

Die Feststellung über die monatliche Belastung greift die Revision nicht an. Gegen die Beweiswürdigung wendet sie sich insoweit, daß sie rügt, die Vorinstanzen hätten der Aussage des Zeugen C. nicht entnehmen dürfen, er habe den Klägern verbindlich zugesagt, der Kauf sei für sie angesichts der Mieteinnahmen und der Steuerersparnis kostenlos. Darauf kommt es indes nicht an. Anknüpfungspunkt für die Haftung aus culpa in contrahendo ist – wie dargelegt – nicht eine vertragliche Zusage, sondern eine schuldhaft Sorgfaltspflichtverletzung durch falsche Angaben zu den Auswirkungen des Vertrages. Insoweit wird das Beweisergebnis durch die Ausführungen der Revision nicht erschüttert.

c) Das Landgericht hat angenommen, daß dem Zeugen C. ein Verschulden zur Last fällt. Das ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. Aufgrund der getroffenen Feststellungen ist allerdings davon auszugehen, daß dem Zeugen nicht lediglich Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist – wie das Landgericht gemeint hat –, sondern Vorsatz. Wer nämlich – wie hier der Zeuge – in Kenntnis der für die Berechnung wesentlichen Bezugsgrößen, und damit ohne Anhaltspunkt für den von ihm angepriesenen kostenlosen Erwerb, „ins Blaue hinein“ falsche Angaben macht, rechnet mit der Möglichkeit ihrer Unrichtigkeit und handelt bedingt vorsätzlich (vgl. BGHZ 63, 382, 388; Senat NJW 1981, 864, 865).

d) Soweit die Revision die Auffassung des Landgerichts bekämpft, die unrichtigen Angaben des Zeugen C. seien für den Kaufentschluß der Kläger kausal geworden, bleibt sie ebenfalls erfolglos.

Falsch ist schon ihr Ausgangspunkt, beweispflichtig für die Ursächlichkeit seien die Kläger. Nach feststehender Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist, wer vertragliche oder vorvertragliche Aufklärungspflichten verletzt, darlegungs-

und beweispflichtig dafür, daß der Schaden auch bei pflichtgemäßem Verhalten eingetreten wäre, der Geschädigte also den Hinweis unbeachtet gelassen und auch bei wahrheitsgemäßen Tatsachenangaben den Vertrag so wie geschehen geschlossen hätte (vgl. BGH WM 1984, 221, 222; Senat WM 1988, 48, 50; BGHZ 111, 75, 81 f.; 124, 151, 159 f.). Diesen Beweis hat die Beklagte nicht geführt.

aa) Die Ursächlichkeit wäre zu verneinen, wenn die Kläger den – zutreffende Angaben enthaltenden – Prospekt über das Kaufobjekt ausgehändigt erhalten hätten. Dies ist nach der von dem Berufungsgericht geteilten Beweiswürdigung des Landgerichts nicht der Fall. Selbst wenn insoweit Zweifel verbleiben sollten, so hat die Beklagte jedenfalls nicht den Beweis des Gegenteils erbracht. Dies macht auch die Revision nicht geltend.

bb) Die Ursächlichkeit zwischen Pflichtverletzung und Vertragsschluß wird auch nicht dadurch beseitigt, daß die notarielle Urkunde vom 10.2.1989, in der die Kläger das Angebot zum Abschluß eines Treuhandvertrages und von Geschäftsbesorgungsverträgen abgegeben haben, folgenden Hinweis enthält: „Auch wurde darauf hingewiesen, daß nach überschlagener Rechnung die monatlichen Mieteinnahmen, nach Fertigstellung der Wohnung, die erforderlichen Finanzierungsaufwendungen bei Weitem nicht decken.“ Allerdings kann dieser deutlichen Warnung vor den Risiken des Geschäfts nicht deswegen die Erheblichkeit für die Entschließung der Kläger abgesprochen werden, weil diese – wie das Landgericht gemeint hat – als einfache Menschen kaum so flexibel gewesen seien, den einmal gefaßten Kaufentschluß angesichts des Hinweises noch einmal umzustoßen. Diese Auffassung, die sich zudem nicht auf konkrete Feststellungen zur Persönlichkeit der Kläger stützt, verkennt, daß die rechtsgeschäftlich maßgeblichen Erklärungen erst vor dem Notar abgegeben werden und daß die dem Notar auferlegte Belehrungspflicht (§ 17 BeurkG) gerade dazu dient, die Grundlagen für eine den eigenen Interessen Rechnung tragende Entscheidung zu schaffen, mögliche Irrtümer auszuräumen und Fehleinschätzungen zu vermeiden.

Der notarielle Hinweis ist allein jedoch nicht geeignet, die Ursächlichkeit zwischen Pflichtverletzung und Abgabe der zum Kauf führenden Erklärungen der Kläger zu beseitigen. Er hätte allerdings bei ihnen Zweifel wecken können, ob die Angaben des Zeugen C. sachlich richtig waren. Er stand diesen Angaben jedoch nicht generell entgegen, da er nur eine Beziehung zwischen Mieteinnahmen und Finanzierungsaufwand herstellte und auf eine deutliche Unterdeckung aufmerksam machte. Der Steuervorteil, den abzuschätzen der Notar keine Grundlagen hatte, bleibt hingegen außer Betracht. Nach den Angaben des Zeugen C. konnten die Kläger weiterhin der Annahme sein, „unter dem Strich“ bleibe jedenfalls keine Kostenbelastung. Das war zwar bei sorgfältiger Überlegung nicht sehr wahrscheinlich; daß die Kläger hiervon jedoch weiterhin ausgingen, ist nicht ausgeschlossen. Soweit die Revision anmerkt, den Klägern sei es gerade um eine Deckung der Zinsen durch die Mieteinnahmen gegangen, ist dies dem dazu angeführten Sachvortrag nicht zu entnehmen.

2. Zu Recht – wenn auch ohne Auswirkung auf das Endergebnis – merkt die Revision hingegen an, daß die Vorinstanzen sich nicht mit der Frage beschäftigt haben, ob den Klägern durch die schuldhaftige Pflichtverletzung ein Schaden entstanden ist.

a) Die Kläger begehren die Rückgängigmachung des Vertrages unter dem Gesichtspunkt der Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsschluß. Sie machen damit einen Schadensersatzanspruch geltend mit der Rechtsfolge der Naturalrestitution (§ 249 BGB). Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines Vermögensschadens.

aa) Das Landgericht hat angenommen, die Kläger hätten angesichts ihres geringen Einkommens kein Interesse gehabt, sich zusätzliche Kosten aufzulasten. Ob damit bereits ein Vermögensschaden dargelegt ist, erscheint zweifelhaft. Zunächst einmal wird durch diese Feststellung belegt, daß die Kläger bei Kenntnis des wahren Sachverhalts von dem Vertragsschluß abgesehen hätten, daß also die Eingehung des Vertrages auf die unrichtigen Angaben des Zeugen C. zurückzuführen ist. Daraus folgt nicht mehr, als daß die Kläger den Vertrag unter pflichtwidriger Einwirkung auf ihre Entschließungsfreiheit eingegangen sind, was unter Umständen eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung gerechtfertigt hätte (§ 123 BGB), was aber noch nicht besagt, daß den Klägern auch ein Vermögensschaden entstanden ist, der die Rechtsfolgen eines Schadensersatzanspruchs auslöst.

bb) Der Bundesgerichtshof geht allerdings – ebenso wie schon das Reichsgericht (RGZ 79, 194, 197) – in ständiger Rechtsprechung davon aus, daß der durch Irreführung oder mangelnde Aufklärung zum Abschluß eines Vertrages bestimmte Vertragspartner neben einer möglichen Anfechtung wegen arglistiger Täuschung auch die Rückgängigmachung des Vertrages unter den Voraussetzungen der culpa in contrahendo oder einer deliktsrechtlichen Anspruchsnorm verlangen kann. Einen Vorrang des Anfechtungsrechts vor einer auf Schadensersatz gerichteten Haftung verneint er. Das gilt auch dann, wenn im Einzelfall eine Anfechtung nicht in Betracht kommt, weil die Frist versäumt ist (§ 124 BGB) oder weil es an der Arglist fehlt (s. nur BGH NJW 1962, 1197; BGH NJW 1968, 986; BGH NJW 1969, 1625; Senat NJW 1974, 849; BGH NJW 1979, 1983). Diese Rechtsprechung ist in der Literatur zum Teil auf Kritik gestoßen. Es ist eingewandt worden, sie bedeute eine Aushöhlung des Anfechtungsrechts, da die Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs – anders als die Anfechtung – weder von der Einhaltung kurzer Fristen, noch vom Vorliegen einer vorsätzlichen Pflichtverletzung abhängt (*Medicus*, JuS 1965, 209; *Liebs*, AcP 174, 26; *MünchKomm-BGB/Kramer*, 3. Aufl., § 123 Rdnr. 30 b m.w.N.; *Soergel/Wiedemann*, BGB, 12. Aufl., vor § 275 Rdnr. 199 m.w.N.). Der Bundesgerichtshof hat seine Auffassung zum einen damit begründet, daß Anfechtung und Schadensersatzanspruch unterschiedliche Rechtsfolgen hätten. Während die Anfechtung „dinglich“ wirke (gemeint ist nicht die – im Einzelfall fragwürdige – Erstreckung auf das Erfüllungsgeschäft, sondern die unmittelbare Nichtigkeit des Vertrages nach § 142 BGB), habe der Schadensersatzanspruch nur die Verpflichtung zur Rückgängigmachung zur Folge (BGH NJW 1962, 1197, 1198). Diesem Argument wird man entgegenhalten können, daß die Unterschiede eher konstruktiver Natur sind und die mit der Nichtigkeit verbundene Drittwirkung bei einer schuldrechtlichen Rückabwicklung über die Vorschrift des § 404 BGB erreicht wird (vgl. *Medicus*, JuS 1965, 209, 212). Zum anderen hat er aber auch auf die unterschiedlichen Voraussetzungen hingewiesen: Die Anfechtung schützt die freie Selbstbestimmung auf rechtsgeschäftlichem Gebiet gegen unerlaubte Mittel der Willensbeeinflussung, und zwar unabhängig vom Eintritt eines Schadens; die Rückgängigmachung nach c.i.c.-Grundsätzen oder aufgrund deliktsrechtlicher Normen verlangt auf der Tatbestandsseite den Eintritt eines Schadens (vgl. Senat NJW

1979, 1983, 1984; ebenso *Schubert*, AcP 168, 470, 504 ff., 505). Will man diese Unterschiede nicht verwischen und zudem die für Schadensersatzansprüche anerkannten Grundsätze aufgeben, so wird man an der Voraussetzung festhalten müssen, daß die Rückgängigmachung des Vertrages von einem durch die im Verhandlungsstadium begangene schuldhaftige Sorgfaltspflichtverletzung entstandenen Vermögensschaden abhängt.

b) aa) Ob ein Vermögensschaden vorliegt, beurteilt sich grundsätzlich nach der sog. Differenzhypothese, also nach einem Vergleich der infolge des haftungsbegründenden Ereignisses eingetretenen Vermögenslage mit derjenigen, die sich ohne jenes Ereignis ergeben hätte (vgl. Senat NJW 1981, 976; BGHZ (GSZ) 98, 212, 217, jeweils m.w.N.). Auf den konkreten Fall bezogen bedeutet dies, daß die Vermögenslage der Kläger zu vergleichen ist, und zwar die Gesamtvermögenslage (vgl. nur BGHZ 86, 128, 130 ff.; *Lange*, Schadensersatz, 2. Aufl., § 1 I), wie sie sich nach Abschluß der auf den Erwerb der Eigentumswohnung gerichteten Verträge darstellt, mit der Vermögenslage, wie sie sich ohne diese Verträge entwickelt hätte. Zu einem Schaden kommt man infolgedessen dann, wenn bei diesem Vergleich ein rechnerisches Minus verbleibt, wenn also der Vertragsschluß für die Kläger wirtschaftlich nachteilig gewesen ist. Das ist grundsätzlich dann der Fall, wenn die erworbene Eigentumswohnung den Kaufpreis nicht wert ist oder wenn trotz Werthaltigkeit des Kaufgegenstandes die mit dem Vertrag verbundenen Verpflichtungen und sonstigen Nachteile durch die Vorteile nicht ausgeglichen werden. Bei dieser Gegenüberstellung sind die Rechnungsposten allerdings, gemessen am Schutzzweck der Haftung und an der Ausgleichsfunktion des Schadensersatzes, wertend zu bestimmen (vgl. BGHZ (GSZ) 98, 212, 217 m.w.N.). Die Differenzhypothese hat sich einer normativen Kontrolle zu unterziehen, die sich einerseits an der jeweiligen Haftungsgrundlage, konkret also an dem sie ausfüllenden haftungsbegründenden Ereignis, und andererseits an der darauf beruhenden Vermögensminderung orientiert (vgl. BGHZ 99, 182, 196) und die dabei auch die Verkehrsanschauung berücksichtigt (vgl. BGHZ (GSZ) 98, 212, 213 ff., 223; *Soergel/Mertens*, BGB, 12. Aufl., vor § 249 Rdnr. 45; *Lange*, Schadensersatz, 2. Aufl., § 1 III 2).

bb) Es erscheint zweifelhaft, ob diese an sich anerkannten Grundsätze bei der Prüfung von Schadensersatzansprüchen mit dem Ziel der Vertragsrückabwicklung in der Vergangenheit stets angewendet worden sind. Neben Entscheidungen, in denen dies offensichtlich geschehen ist (vgl. Senat WM 1982, 428, 429; BGH WM 1988, 1685, 1688; BGH WM 1989, 681, 683 f.; BGH NJW 1991, 694, 695; BGHZ 115, 213, 221; s. auch OLG Stuttgart, WM 1987, 1260, 1262; OLG Köln, WM 1987, 1292, 1293), finden sich auch solche Urteile, in denen die Frage jedenfalls nicht zum Gegenstand der Erörterung gemacht worden ist (vgl. BGH NJW 1962, 1197; BGH NJW 1968, 986; BGHZ 69, 53; Senat NJW 1979, 1983; BGH, ZIP 1986, 984; BGH NJW-RR 1990, 229), mag auch im Einzelfall ein Vermögensschaden vorgelegen haben (etwa in den Fällen BGH NJW 1962, 1197; BGH NJW 1968, 986; vgl. auch Senat WM 1982, 428; BGH, WM 1985, 463). Ob angesichts dieses vielschichtigen Befundes zum Teil eine Rückabwicklung des Vertrages nach c.i.c.-Grundsätzen für möglich gehalten wird, auch ohne daß der durch Fehlinformationen veranlaßte Vertragsschluß wirtschaftlich nachteilig gewesen ist und damit zu einem Vermögensschaden geführt hat, läßt sich nicht sicher feststellen. Eine Begründung dafür fehlt jedenfalls. Der Senat hielt eine Verpflichtung zur Rückgängigmachung eines Vertrages unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei

Vertragsschluß ohne die nach allgemein anerkannten Grundsätzen getroffene Feststellung eines Vermögensschadens nicht für zulässig. Eine solche Lösung kann insbesondere auch nicht der Entscheidung des Reichsgerichts entnommen werden, auf der die dargestellte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes fußt (RGZ 97, 194, 197).

cc) Im konkreten Fall erlaubt der durch die Bezugnahme des Berufungsgerichts auf die Schriftsätze der Parteien unterbreitete Sachvortrag die Feststellung, daß den Klägern ein Vermögensschaden entstanden ist. Dazu lassen sich zwei Überlegungen anstellen.

Ist – was zwischen den Parteien streitig ist – der Kaufgegenstand den Kaufpreis wert, so kann ein Vermögensschaden schon darin liegen, daß der von dem schuldhaften Pflichtverstoß Betroffene in seinen konkreten Vermögensdispositionen beeinträchtigt ist. Der Schadensersatzanspruch dient dazu, den konkreten Nachteil des Geschädigten auszugleichen; der Schadensbegriff ist mithin im Ansatz subjektbezogen (vgl. *Lange*, a.a.O. § 1 III 2; *Soergel/Mertens*, BGB, 12. Aufl., vor § 249 Rdnr. 20 ff.). Wird jemand durch ein haftungsbegründendes Verhalten zum Abschluß eines Vertrages gebracht, den er sonst nicht geschlossen hätte, kann er auch bei objektiver Werthaltigkeit von Leistung und Gegenleistung dadurch einen Vermögensschaden erleiden, daß die Leistung für seine Zwecke nicht voll brauchbar ist (vgl. *Hagen*, Die Drittschadensliquidation im Wandel der Rechtsdogmatik, S. 165; *Lange*, a.a.O. § 1 III 2; *Staudinger/Medicus*, BGB, 12. Aufl., § 249 Rdnr. 9; in dieser Richtung z.B. BGH, NJW 1994, 663, 664). Insoweit besteht eine Vergleichbarkeit zur strafrechtlichen Bewertung solcher Konstellationen im Rahmen des Betrugstatbestandes (vgl. nur BGHSt 16, 321, 325 ff.). Die Bejahung eines Vermögensschadens unter diesem Aspekt setzt allerdings voraus, daß die durch den unerwünschten Vertrag erlangte Leistung nicht nur aus rein subjektiv willkürlicher Sicht als Schaden angesehen wird, sondern daß auch die Verkehrsanschauung bei Berücksichtigung der obwaltenden Umstände den Vertragsschluß als unvernünftig, den konkreten Vermögensinteressen nicht angemessen und damit als nachteilig ansieht.

Ein solcher Schaden kommt im konkreten Fall in Betracht, da für die Kläger angesichts ihrer beschränkten finanziellen Verhältnisse ein Immobilienerwerb, selbst wenn er – objektiv besehen – wirtschaftlich vernünftig gewesen sein sollte, subjektiv nur dann sinnvoll war, wenn sich dadurch keine nachhaltige Beeinträchtigung der sonstigen Lebensführung ergab. Ob der Sachvortrag der Parteien ausreicht, um unter diesem Gesichtspunkt einen Vermögensschaden zu bejahen, bedarf jedoch nicht der Entscheidung.

Ein Schaden ergibt sich nämlich schon aufgrund einer Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile des eingegangenen Vertrages. Da Mieteinnahmen und Steuerersparnis die Unkosten der Kläger – auch nach den von der Beklagten angestellten Berechnungen – nicht decken, führt die Gegenüberstellung nur dann nicht zu einem Vermögensschaden, wenn die nicht kompensierten Aufwendungen der Kläger durch eine Wertsteigerung der Eigentumswohnung aufgewogen werden und wenn ggf. dieser Vorteil – bei wertender Betrachtung (vgl. nur Senat, BGHZ 77, 151, 153 ff.; BGHZ 91, 206, 210) – auf seiten der Kläger, und damit zugunsten der Beklagten, zu berücksichtigen ist. Dem Sachvortrag der hierfür darlegungs- und ggf. beweispflichtigen Beklagten (vgl. nur BGHZ 94, 195, 217 m.w.N.) kann nicht entnommen werden, daß eine die Unkosten ausgleichende Wertsteigerung in die Differenzberechnung einzustellen ist. Von einem Vermögensschaden der Kläger ist daher auszugehen.

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 Ehemannes 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