

**Bearbeiter:** Karsten Gaede

**Zitiervorschlag:** BGH 1 StR 50/99, Beschluss v. 09.03.1999, HRRS-Datenbank, Rn. X

---

### BGH 1 StR 50/99 - Beschluß v. 9. März 1999 (LG Augsburg)

**Vermögensschaden; Täuschung; Betrug;**

**§ 263 StGB;**

#### Leitsatz des Bearbeiters

**Eine Täuschung über den Abzug einer 15-prozentigen Provision führt nicht zu einem Betrug, wenn die angebotene Gesamtleistung dem Verkehrswert entspricht. Ein Vermögensschaden liegt nicht schon dann vor, wenn jemand infolge eines durch eine Täuschung hervorgerufenen Irrtums eine Vermögensverfügung getroffen hat, die er nicht getroffen haben würde, wenn er die Wahrheit gekannt hätte. (vgl. BGHSt 16, 321,325)**

#### Entscheidungstenor

Auf die Revisionen der Angeklagten wird das Urteil des Landgerichts Augsburg vom 24. Juli 1998 mit den Feststellungen aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Rechtsmittel, an eine andere Strafkammer des Landgerichts zurückverwiesen.

#### Gründe

Das Landgericht hat die Angeklagten wegen (gemeinschaftlichen) Betrugs in fünf Fällen jeweils zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von einem Jahr verurteilt und sie in acht Fällen freigesprochen. Es hat die Vollstreckung der erkannten Freiheitsstrafen zur Bewährung ausgesetzt. Gegen dieses Urteil wenden sich die Revisionen der Angeklagten, die auf Verfahrensrügen und die Sachbeschwerde gestützt werden. Die Rechtsmittel haben Erfolg. 1

#### I.

Die Verurteilung der Angeklagten wegen Betrugs hält sachlichrechtlicher Nachprüfung nicht stand; die erhobenen Verfahrensrügen bedürfen keiner Erörterung. 2

1. Das Landgericht hat festgestellt: Die Angeklagten vertrieben von Ende 1990 bis August 1991 für eine Treuhandgesellschaft Beteiligungen an einem Bauträgermodell in Kaiserslautern. Die mit dem Erwerb von Studentenappartments mit Pkw-Stellplätzen anfallenden Einzelgeschäfte - Kauf, Objektvorbereitung und Marketing, Mietvermittlung, Mietgarantie, Finanzierungsvermittlung, Darlehensbeschaffung, Steuerberatung - wurden gegen einen zu entrichtenden "Gesamtaufwand" als Gesamtpaket angeboten und von der Treuhandgesellschaft für die Erwerber erledigt. Sie vermittelte auch einen Kredit in Höhe des Gesamtaufwands bei der B. H.- und W.-bank. 3

2. Nach Auffassung der Strafkammer unterließen es die Angeklagten, die Geschädigten über die Zusammensetzung des Gesamtaufwands aufzuklären, um zu verschleiern, daß ihnen rund 15 % des finanzierten Gesamtpreises als Provision zufließen. Sie sorgten dafür, daß die Erwerber bis zum jeweils unmittelbar im Anschluß an die Verkaufsberatung stattfindenden Termin beim Notar keinen Einblick in die Unterlagen erhielten und ihnen weitere Aufklärung nicht gegeben wurde. Die Kammer hat es für erwiesen erachtet, daß die Erwerber sich nicht zum Kauf entschlossen hätten, wenn ihnen die Aufteilung des Gesamtaufwands bekannt gewesen wäre. Es sei ihnen dadurch ein Vermögensschaden in Höhe des jeweils bezahlten Gesamtaufwands entstanden. 4

#### II.

Die Verurteilung wegen Betrugs kann keinen Bestand haben. Haben die Angeklagten in Täuschungsabsicht verschwiegen, daß allein 15 % des Gesamtaufwands Kosten für den Vertrieb waren, kannte diese Täuschung nicht zu 5

dem angenommenen Vermögensschaden führen, wenn die Kammer als wahr unterstellt die Erwerber hätten einen Gesamtaufwand bezahlt, der dem Verkehrswert der erworbenen Immobilie entsprochen habe. Ein Vermögensschaden liegt nicht schon dann vor, wenn jemand infolge eines durch eine Täuschung hervorgerufenen Irrtums eine Vermögensverfügung getroffen hat, die er nicht getroffen haben würde, wenn er die Wahrheit gekannt hätte (BGHSt 16, 321,325).

Wenn es in der neuen Hauptverhandlung wiederum auf einen Vergleich zwischen dem Gesamtaufwand und dem Verkehrswert zur Tatzeit ankommen sollte, wird der wahre Wert der Eigentumswohnungen aufzuklären sein. 6

2. Aber auch die weitere Begründung des Landgerichts trägt den Schuldspruch nicht. Die Strafkammer hat den Vermögensschaden angesichts der sich aus der Wahrunterstellung ergebenden objektiven Werthaltigkeit des Kaufgegenstandes auch darin gesehen, daß die abgeschlossenen Verträge für die Erwerber wirtschaftlich nachteilig waren. Dies hat sie mit Hilfe einer eigenen "Liquiditätsberechnung" dargelegt. Jedoch kann der Senat den Urteilsgründen die für die Annahme eines Vermögensschadens notwendigen Feststellungen ebenso wenig entnehmen wie Feststellungen zu einer Täuschungshandlung der Angeklagten, die für einen solchen Schaden ursächlich gewesen wäre. 7

a) Allerdings entspricht es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, daß bei beschränkten finanziellen Verhältnissen des Erwerbers der Abschluß eines Vertrages - selbst wenn Leistung und Gegenleistung gleichwertig sind zu einem Vermögensschaden führen kann. Ein Schaden kann auch dann bejaht werden, wenn die Gegenleistung für den Erwerber nicht brauchbar ist (st. Rspr, seit BGHSt 16, 321, 325) oder wenn - und davon geht das Landgericht ersichtlich aus - eine Gegenüberstellung ergibt, daß die eingegangenen Verpflichtungen und sonstigen Nachteile durch die Vorteile nicht ausgeglichen werden und sich dadurch eine nachhaltige Beeinträchtigung der sonstigen Lebensführung ergibt (vgl. für zivilrechtliche Schadensersatzansprüche BGH, Urt. vom 26. September 1997 - V ZR 29/96 -, NJW 1998, 302, 304). Decken beim Kauf einer Eigentumswohnung im Rahmen eines Bauträgermodells die Mieteinnahmen und die Steuerersparnis die Kosten nicht, führt die Gegenüberstellung danach nur dann nicht zu einem Vermögensschaden, wenn die nichtkompensierten Aufwendungen durch eine Wertsteigerung der Immobilie aufgewogen werden (BGH NJW aaO 305). 8

Diese Grundsätze können auch für die Feststellung eines Betrugsschadens heranzuziehen sein. Jedoch ist zu beachten, daß der Vermögensvergleich für den Zeitpunkt der Vermögensverfügung festzustellen ist und es darauf ankommt, welche Einnahmen und Aufwendungen zu diesem Zeitpunkt erwartet werden konnten. 9

Anhand der im Urteil mitgeteilten "Liquiditätsberechnungen" ist ein Gesamtvergleich der Vermögenslage für die fünf Geschädigten vor und nach dem Abschluß der Verträge nicht nachzuvollziehen. Die Berechnungen stammen nach den Feststellungen nicht von den Angeklagten, sondern von einem zunächst ebenfalls angeklagten Kreditsachbearbeiter der finanzierenden Bank. Sie dienen der Prüfung der Kreditwürdigkeit der Erwerber. Die Kammer stellt an anderer Stelle fest, die Angeklagten selbst hätten eine "steuerliche Betrachtung" an Hand von Selbstauskünften der Erwerber angestellt und dazu handschriftliche Notizen gefertigt. Dies läßt offen, ob von der Kammer einheitliche Bewertungsmaßstäbe angewendet worden sind. Vor allem ist aber entscheidend, welche wirtschaftlichen Verhältnisse der Erwerber die Angeklagten zugrunde gelegt haben und ob sie nach eigener Prüfung die Erwerber bewußt falsch beraten haben. Der Senat kann aufgrund einer derart unsicheren Tatsachengrundlage nicht nachprüfen, ob die Strafkammer zu Lasten der Angeklagten eine zutreffende Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der eingegangenen Verträge vorgenommen und dabei auch denkbare Wertsteigerungen berücksichtigt hat. 10

b) Den Urteilsgründen ist auch eine Täuschungshandlung der Angeklagten nicht ausreichend zu entnehmen, auf die das Landgericht den von ihm angenommenen Vermögensschaden zurückführen könnte. Zwar legt die Strafkammer unter dem Abschnitt "Strafbarer Sachverhalt" dar, die Angeklagten hätten stets die gleiche Verkaufsargumentation verwendet. Danach sollen die Angeklagten den Erwerbern "empfohlen" haben, eine Studentenwohnung, die ohne Eigenkapital finanzierbar sei, zu erwerben. Die durch die Kreditaufnahme entstehende Belastung werde durch Steuererstattungen und Mieteinnahmen so weit ausgeglichen, daß eine monatliche Belastung von lediglich 100,- DM bis 200,- DM verbleibe. Nach den Urteilsgründen wird nicht deutlich, welcher Art und wie konkret die Ankündigungen und Berechnungen der Angeklagten waren. Insbesondere ist nicht ersichtlich, inwieweit sie die Erwerber über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten des Projektes, über die Mieteinnahmen sowie über deren Steuerersparnis getäuscht und so eine Beteiligung an dem Bauträgermodell als vorteilhaft dargestellt haben (vgl. Fuellmich/Rieger ZIP 1999, 427, 430). Die Strafkammer hat jedenfalls aus den dargelegten "Empfehlungen" eine konkrete Täuschungshandlung nicht abgeleitet, nach der die Angeklagten die Erwerber aufgrund unzutreffender Angaben unmittelbar veranlaßt hätten, für sie wirtschaftlich ungünstige Verträge einzugehen. 11