

ju

BUNDESGERICHTSHOF 2032 003

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 782/68

URTEIL

Verkündet am

16. April 1969

B l e c h e r ,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des praktischen Arztes Dr. med. Max D [REDACTED],
2. seiner Ehefrau Ruth D [REDACTED] geb. S [REDACTED]-
K [REDACTED],
beide in W [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

gegen

1.
2.
3. den Haus- und Vermögensverwalter Fritz M [REDACTED] ,
W [REDACTED]-S [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. April 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Wüstenberg, Dr. Pfretzschner, Dr. Reinhardt und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 27. Juli 1966 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision haben die Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger kauften am 26. Februar 1962 das Hausgrundstück W[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED], von den früheren Beklagten zu 1) und 2) für 168.000 DM. Der Drittbeklagte (nachstehend als Beklagter bezeichnet) war seit 1950 Verwalter des Miethauses und vermittelte den Kauf. Beim Abschluß war er nicht zugegen.

In dem notariellen Kaufvertrag wurde die Haftung für Sachmängel jeder Art ausgeschlossen. Die Kläger stellten bei der Instandsetzung und einem Umbau im Herbst 1962 fest, daß das Haus von Schwamm befallen war. Sie ließen umfangreiche Arbeiten zur Beseitigung durchführen. Mit der Klage haben sie die Verkäufer und den Beklagten auf Ersatz ihrer Aufwendungen in Höhe von 20.612,51 DM und

auf Vergütung eines Minderwerts von 16.946,55 DM in Anspruch genommen; ferner haben sie um die Feststellung der Haftung für alle weiteren Schäden gebeten.

Dem Beklagten haben die Kläger vorgeworfen, er habe den Schwammbefall des Hauses gekannt und bei seiner Tätigkeit als Makler, für die er von ihnen Provision verlangt und teilweise erhalten habe, arglistig verschwiegen. Er sei als Hausverwalter schon durch das Gutachten eines Sachverständigen vom 20. Dezember 1956 davon unterrichtet worden, daß im Badezimmer der im zweiten Stock gelegenen Wohnung der "Fußboden unter der Wanne verschwammt" gewesen sei. Ferner sei von den Mietern wiederholt Klage über die Durchfeuchtung der Hauswände infolge schadhafter Regenrinnen geführt worden; dabei habe ein Mieter ausdrücklich auf die Schwammgefahr aufmerksam gemacht. Gleichwohl habe der Beklagte in seinem schriftlichen Angebot an die Kläger vom 16. Januar 1962 das Haus als eine "günstige Gelegenheit" und als "gutes, massives Grundstück" angepriesen. Die Kläger haben mit einem Teilbetrag ihrer Forderung in Höhe von 1.220,- DM gegen den restlichen Provisionsanspruch aufgerechnet, den der Beklagte in einem anderen Rechtsstreit gegen sie geltend gemacht hat.

Der Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Er hat bestritten, mit den Klägern einen Maklervertrag geschlossen und den Schwammbefall des Hauses gekannt oder für möglich gehalten zu haben. Er hat ausgeführt, bei den im Jahre 1956 als "verschwammt" festgestellten Brettern eines Badezimmers könne es sich nicht um echten Hausschwamm und die Quelle des späteren Befalls gehandelt haben. Denn dieser sei 1962 nach der eigenen, gutachtlich belegten Darstellung der Kläger höchstens 2 1/2 Jahre alt



gewesen. Derselbe Sachverständige, der zu dieser Feststellung gelangt sei, habe dem 1956 gerügten Schaden keine Bedeutung beigemessen und aus ihm nur einen geringfügigen Anspruch des Mieters auf Mietminderung hergeleitet, der zudem unter zahlreichen anderen Posten aufgeführt worden sei. Da alle Beanstandungen alsbald durch Reparaturen behoben und nie wieder vorgebracht worden seien, habe er, der Beklagte, diese Einzelheit im Zeitpunkt des Hausverkaufs längst vergessen gehabt, zumal er eine große Zahl von Häusern zu verwalten habe. Die schadhafte Regenrinnen seien jeweils repariert worden; für einen Verdacht, das vorher ausgetretene Wasser könne zur Schwammbildung geführt haben, habe sich kein tatsächlicher Anhalt ergeben. Die Quelle des Befalls sei denn auch an einer Stelle entdeckt worden, die oberhalb der Regenrinnen liege.

Das Landgericht hat die Klage gegen alle derzeitigen Beklagten abgewiesen. Die Berufung der Kläger mit einem auf 38.959,87 DM erhöhten Zahlungsantrag hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihr Begehren nur noch gegen den jetzigen Beklagten weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß zwischen den Parteien ein Maklervertrag geschlossen worden ist. Es ist zutreffend davon ausgegangen, daß der Beklagte zur Aufklärung der Kläger verpflichtet gewesen wäre, wenn er den Schwammbefall des Hauses gekannt oder auch nur einen dahingehenden Verdacht gehabt hätte. Es hat jedoch

weder das eine noch das andere als bewiesen angesehen und den Beklagten nicht für verpflichtet gehalten, sich zu erkundigen oder Prüfungen anzustellen.

Soweit das Berufungsgericht eine positive Kenntnis des Beklagten von dem Mangel nicht festzustellen vermocht hat, erhebt die Revision keine Einwendungen.

Mit den Umständen, die für einen beim Beklagten erwachten Schwammverdacht sprechen konnten, hat sich das Berufungsgericht in möglicher tatrichterlicher Würdigung auseinandergesetzt. Es konnte die Feststellung des 1956 in einem anderen Zusammenhang eingeholten Gutachtens, im zweiten Stock sei der Fußboden unter der Wanne verschwammt, als zu beiläufig und allgemein gehalten ansehen, um notwendig den Argwohn des Beklagten zu erregen. Rechtlich ist nichts gegen die Erwägung zu erinnern, daß der Beklagte von dem besonders sachkundigen Gutachter einen ungleich deutlicheren Hinweis erwarten durfte, wenn dieser selbst schon damals einen Verdacht auf Hausschwamm gehegt hätte.

Nur Hilfsweise hat das Berufungsgericht auch den Fall in Betracht gezogen, daß die Bemerkung des Gutachtens gleichwohl einen Verdacht beim Beklagten erweckt haben sollte. Es hat nicht als erwiesen angesehen, daß der Beklagte dann sechs Jahre später noch davon wußte. Diese Beurteilung wird von der Erwägung getragen, daß sich aus dem 1956 festgestellten Schaden keine Weiterungen ergeben haben, die einen etwaigen Argwohn des Beklagten hätte bestätigen und in seinem Gedächtnis haften lassen können. Die Frage der Mietminderung, die Anlaß zu dem Gutachten gegeben hatte, ist unstreitig alsbald auf Grund der Erhebungen des Sachverständigen ge-

regelt worden. Gegenüber der Darstellung des Beklagten, der Fußboden in dem fraglichen Badezimmer sei repariert worden, hatten die Kläger allerdings Gegenbeweis erboten, wenn auch nicht an der von der Revision bezeichneten Stelle, so doch im Schriftsatz vom 19. April 1966. Das Urteil beruht jedoch nicht darauf, daß das Berufungsgericht dies möglicherweise übersehen hat. In dem gegebenen Zusammenhang kam es nur darauf an, daß die Erinnerung des Beklagten an die "verschwammte" Stelle nicht durch erneute Beanstandungen des Mieters wachgehalten worden ist, wie es bei dem raschen Umsichgreifen eines echten Hausschwamms zu erwarten gewesen wäre.

Zu Unrecht rügt die Revision, das Berufungsgericht hätte den Klagen der Mieter über die schadhafte Regenrinnen und die hierdurch bewirkte Wanddurchfeuchtung eine solche erinnernde Wirkung beimessen müssen. Ein Zusammenhang zwischen diesen Mängeln und den morschen Brettern im Badezimmer ist weder festgestellt worden, noch hat sich etwas ergeben, was den Beklagten an eine solche Verbindung hätte denken lassen können.

Insgesamt konnte es das Berufungsgericht hiernach für glaubhaft halten, daß dem Beklagten die vereinzelte, für ihn folgenlos gebliebene Bemerkung in dem 1956 erstatteten Gutachten aus dem Gedächtnis entschwunden war, als er das Haus sechs Jahre später den Klägern zum Kauf anbot. Der vollen Überzeugung des Berufungsgerichts bedurfte es entgegen der Meinung der Revision nicht, um das gewonnene Ergebnis zu rechtfertigen. Die Kläger waren beweispflichtig für ihre Behauptung, der Beklagte habe einen Schwammverdacht gehegt und ihn pflichtwidrig nicht offenbart, als er ihnen gegenüber Maklerdienste leistete. Das Berufungsgericht hat den im Gutachten gefundenen

Anhaltspunkt unter Würdigung aller Umstände nicht als überzeugenden Beweis erachtet. Hiergegen ist verfahrensrechtlich nichts einzuwenden. Nachdem der Beklagte konkrete, für die innere Tatsache des Vergessens sprechende Umstände dargelegt hatte, hätten die Kläger Tatsachen anführen und beweisen müssen, aus denen das Gegenteil erhellte. Von einer Umkehr der Beweislast zum Nachteil des Beklagten, wie sie die Revision anscheinend vertritt, ist mit Recht nicht ausgegangen worden.

Die schadhafte Regenrinnen hat der Beklagte nach den Feststellungen im Jahre 1961 ausbessern oder erneuern lassen mit dem Erfolg, daß die Nässe an den Hauswänden aufhörte, hierüber keine Klagen mehr kamen und die entstandenen Feuchtigkeitsschäden nach den Beobachtungen eines Mieters heller wurden. Die Darlegungen des Berufungsgerichts, daß der Beklagte die Schäden damit als behoben betrachten konnte und mit Spätfolgen nicht zu rechnen brauchte, sind rechtlich nicht angreifbar. Da nur das Verschweigen eines tatsächlich gehegten Verdachts von Bedeutung gewesen wäre, kam es entgegen der Meinung der Revision nicht darauf an, ob der Beklagte bei umsichtigem Verhalten auf die Möglichkeit der Hausschwammbildung gestoßen wäre.

Mußte davon ausgegangen werden, daß der Beklagte die Feuchtigkeitsschäden seit 1961 als endgültig und folgenlos behoben ansah, so durfte das Berufungsgericht auch die Verpflichtung des Beklagten verneinen, ihr früheres Auftreten den Klägern mitzuteilen. Die Kläger wußten nach den Darlegungen, daß sie ein altes Wohnhaus kauften; sie kannten den reparaturbedürftigen Zustand aus der gemeinsam mit ihrem Architekten vorgenommenen Besichtigung. Unter diesen Umständen verstand es sich

für sie von selbst, daß das Gebäude im Laufe der Zeit mancherlei Schäden erlitten haben mußte, auch ohne daß der Beklagte im einzelnen darauf hinwies. Gewiß ist es möglich, daß die Kläger den Feuchtigkeitsschäden genauer nachgegangen wären, wenn der Beklagte ihnen hiervon Mitteilung gemacht hätte. Die Unterlassung wäre dem Beklagten aber nur dann als Pflichtverstoß anzulasten gewesen, wenn er nachweislich selbst noch an mögliche Spätfolgen gedacht hätte. Eben das hat das Berufungsgericht nicht festzustellen vermocht.

Da dem Beklagten ein pflichtwidriges Verschweigen wesentlicher Mängel des Objekts nicht nachzuweisen war, kann offen bleiben, ob er den Klägern gegebenenfalls außer aus dem Maklervertrag auch aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragschluß haftbar gewesen wäre.

Die Revision der Kläger mußte nach alledem zurückgewiesen werden.

Dr. Hauß Bundesrichter Wüstenberg
ist erkrankt und an der
Unterzeichnung verhindert

Dr. Hauß

Dr. Pfretzschner Dr. Reinhardt Dr. Buchholz